



Collection

Études théoriques

no ET0404

**Cohabitation intergénérationnelle
et logement supplémentaire dans
les banlieues de Québec :
projets de familles et règles
d'urbanisme**

par

Manon Boulianne

février 2004

Cahiers du CRISES
Collection « *Working Papers* » - no 0404
« Cohabitation intergénérationnelle et logement supplémentaire
dans les banlieues de Québec : projet de familles et règles d'urbanisme »
par Manon Boulianne, Anthropologie, Université Laval, Québec

ISBN : **2-89605-149-X**
Dépôt légal : février 2004
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

PRÉSENTATION DU CRISES

Notre Centre de recherche sur les innovations sociales (CRISES) est une organisation interuniversitaire qui étudie et analyse principalement « les innovations et les transformations sociales ».

Une innovation sociale est une intervention initiée par des acteurs sociaux pour répondre à une aspiration, subvenir à un besoin, apporter une solution ou profiter d'une opportunité d'action afin de modifier des relations sociales, de transformer un cadre d'action ou de proposer de nouvelles orientations culturelles.

En se combinant, les innovations peuvent avoir à long terme une efficacité sociale qui dépasse le cadre du projet initial (entreprises, associations, etc.) et représenter un enjeu qui questionne les grands équilibres sociétaux. Elles deviennent alors une source de transformations sociales et peuvent contribuer à l'émergence de nouveaux modèles de développement.

Les chercheurs du *CRISES* étudient les innovations sociales à partir de trois axes complémentaires : le territoire, les conditions de vie et le travail et l'emploi.

Axe innovations sociales et territoire

- Les chercheurs de l'*axe territoire* s'intéressent principalement aux rôles des acteurs sociaux, et à leurs pratiques innovatrices, dans les recompositions territoriales contemporaines. Ils étudient notamment l'émergence de réseaux sociaux et leurs liens avec de nouvelles formes de territorialité ; les relations entre les entreprises, les acteurs sociaux et les instances politiques locales ; les identités locales et leurs liens avec le développement économique et social ainsi que les modalités de gouvernance territoriale.

Axe innovations sociales et conditions de vie

- Les chercheurs de l'*axe conditions de vie* s'attardent à repérer, décrire et analyser des innovations sociales visant l'amélioration des conditions de vie, notamment en ce qui concerne la consommation, l'emploi du temps, l'environnement familial, l'insertion sur le marché du travail, l'habitat, les revenus, la santé et la sécurité des personnes. Ces innovations se situent, généralement, à la jonction des politiques publiques et des mouvements sociaux : services collectifs, pratiques de résistance, luttes populaires, nouvelles manières de produire et de consommer, etc.

▪ ***Axes innovations sociales, travail et emploi***

- Les membres de l'***axe travail et emploi*** centrent leurs travaux sur l'organisation du travail, la régulation de l'emploi et la gouvernance des entreprises dans le secteur manufacturier, dans la fonction publique et dans l'économie du savoir. Les recherches portent sur les dimensions organisationnelles et institutionnelles de l'emploi et du travail. Elles concernent tant les syndicats et les entreprises que les politiques publiques et s'intéressent à certaines thématiques comme les stratégies des acteurs, le partenariat, la gouvernance des entreprises, les nouveaux statuts d'emploi, le vieillissement au travail, la formation et l'économie du savoir.

LES ACTIVITÉS DU CRISES

En plus de la conduite de nombreux projets de recherche, l'accueil de stagiaires post-doctoraux, la formation des étudiants, le *CRISES* organise toute une série de séminaires et de colloques qui permettent le partage et la diffusion de connaissances nouvelles. Les cahiers de recherche, les rapports annuels et la programmation des activités peuvent être consultés à partir de notre site Internet à l'adresse suivante : www.cris.es.uqam.ca.

Denis Harrison
Directeur

NOTES SUR L'AUTEURE

Docteure (Ph.D.) en anthropologie, Manon BOULIANNE enseigne à l'Université Laval depuis juin 2001.

Membre du Centre interuniversitaire de recherche sur les innovations sociales (CRISES) et chercheure associée à la Chaire de recherche du Canada en développement des collectivités de l'UQO, elle s'intéresse aux nouvelles formes de production, d'échange et de consommation qui émergent dans le contexte des transformations sociales et économiques contemporaines.

Ses travaux ont cours au Mexique et au Québec.

TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES TABLEAUX	ix
REMERCIEMENTS	xi
RÉSUMÉ	xiii
INTRODUCTION	1
1. LA PROBLÉMATIQUE ET LES OBJECTIFS DE LA RECHERCHE.....	3
2. LA MÉTHODOLOGIE ET LE DÉROULEMENT DE LA RECHERCHE	7
2.1. Les arrondissements retenus	7
2.2. Le recrutement des participantes et des participants.....	9
2.3. Les visites à domicile et les entretiens	11
3. LES RÉSULTATS.....	13
3.1. Le point de vue des municipalités.....	13
3.1.1. La réglementation municipale.....	13
3.1.2. Les avantages perçus.....	16
3.1.3. Les inconvénients perçus	18
3.1.4. Les programmes publics	20
3.2. Le point de vue des ménages	21
3.2.1. La composition des ménages co-résidents participants	21
3.2.2. Les caractéristiques physiques des logements	23
3.2.3. Une démarche en plusieurs étapes	25
3.2.4. Les arrangements financiers	33
3.2.5. Les avantages perçus.....	33
3.2.6. Les inconvénients perçus	35
CONCLUSION.....	37
ANNEXE 1	40
ANNEXE 2	53
BIBLIOGRAPHIE.....	57

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1	Nombre de personnes et de ménages participants par arrondissement	12
TABLEAU 2	La composition des ménages co-résidents	22
TABLEAU 3	Les caractéristiques physiques des logements principal et supplémentaire	24
TABLEAU 4	Grandeur des logements principal et supplémentaireselon le nombre de chambres à coucher	25

REMERCIEMENTS

*Ce projet a été réalisé grâce au soutien financier de la **Société canadienne d'hypothèques et de logement** (SCHL) dans le cadre de son « Programme de subventions de recherche » ; les idées exprimées étant toutefois celles de l'auteure et non la position officielle de la SCHL.*

RÉSUMÉ

Cette recherche s'intéresse aux stratégies résidentielles qui consistent en l'ajout d'un logement supplémentaire aux maisons unifamiliales de banlieue en vue d'une cohabitation intergénérationnelle. Le logement supplémentaire y est défini comme une unité d'habitation autonome, attenante à une maison unifamiliale ou construite à l'intérieur de cette dernière. Une enquête qualitative a été menée auprès de responsables de l'urbanisme dans cinq arrondissements ou municipalités de la conurbation de Québec afin d'obtenir des renseignements sur la réglementation municipale et les avantages et inconvénients perçus eu égard à ce type d'arrangement résidentiel. En outre, des entretiens semi directifs ont été réalisés auprès de 36 personnes, appartenant à 26 ménages, membres de 15 familles distinctes ayant expérimenté la cohabitation intergénérationnelle dans des maisons unifamiliales réaménagées à cette fin. Les témoignages recueillis ont trait aux motivations, aux démarches effectuées, aux difficultés rencontrées et aux avantages et inconvénients perçus avant et après la cohabitation.

L'étude permet de conclure que la réglementation municipale en matière de zonage et d'intégration architecturale constitue un élément important dans la prise de décision des ménages désireux de cohabiter. Par ailleurs, l'ajout d'un logement supplémentaire pour fins de cohabitation entre apparentés est le fait de ménages liés au préalable par une forte proximité affective. Lorsque le projet est mené de manière participative, il répond généralement aux attentes des personnes concernées, qui y voient plusieurs avantages aux plans de la sécurité, des finances, de la sociabilité, de la vie quotidienne, de la qualité du cadre bâti et de l'espace ainsi que de la santé. Un seul inconvénient ressort de manière significative : une perte d'intimité qui peut aller jusqu'à causer des frictions si les espaces réservés à chacun des ménages impliqués sont insuffisamment délimités. On note également l'absence de programmes publics pouvant faciliter le financement de tels projets, les coûts étant pour le moment totalement absorbés par les ménages concernés.

Manon Boulianne

INTRODUCTION

Ce document constitue le rapport final de la recherche intitulée : « La cohabitation intergénérationnelle et le logement supplémentaire dans les banlieues de Québec : projets de familles et règles d'urbanisme » subventionné par la SCHL dans le cadre de son programme de subventions de recherche (2002-2003).

L'équipe qui a réalisé cette recherche est constituée de la responsable du projet, Manon Boulianne, professeure au département d'anthropologie de l'Université Laval, ainsi que de cinq étudiants de premier, deuxième et troisième cycles en anthropologie : Samuel Legault (1^{er} cycle), David Poirier (1^{er} cycle), Charles Bergeron (2^e cycle), Etienne Carbonneau (2^e cycle) et Jean-Frédéric Lemay (3^e cycle). Ces étudiants ont participé à la collecte des données, la transcription des entrevues ou la codification et l'analyse des données. Le choix d'embaucher des étudiants plutôt que des professionnels de recherche a des implications sur la rapidité avec laquelle peut s'effectuer la collecte des données. Cependant, il représente une occasion de formation pratique pour ces futurs chercheurs.

La recherche a été ponctuée de quelques difficultés qui ont retardé sa finalisation. Les premières entrevues avec des membres de ménages ayant expérimenté la cohabitation n'ont pu avoir lieu avant le mois de septembre 2002, soit trois mois après le début de la recherche. En effet, pendant l'été, nos tentatives de fixer des rendez-vous avec d'éventuels informateurs et informatrices sont restées vaines. Par la suite, à l'hiver 2003, la responsable du projet a dû cesser ses activités professionnelles pendant deux mois pour des raisons de santé. Pendant ce temps, la collecte de données a été stoppée. Enfin, l'identification de ménages ayant expérimenté la cohabitation a été plus ardue que prévue. La description de la démarche suivie est décrite dans la section méthodologique. Nous avons dû réduire le nombre de ménages visés et le nombre d'entrevues prévues au départ. Nous avons en fin de compte obtenu des données de première main auprès de quinze familles différentes. Nous avons réalisé 34 entrevues auprès de membres de 24 ménages co-résidents. Nous avons également rencontré en entrevue deux personnes non co-résidentes mais apparentées à ces quinze familles. Par ailleurs, nous avons obtenu des informations concernant les règles d'urbanisme dans la conurbation de Québec auprès de cinq urbanistes et inspecteurs municipaux rattachés à différents arrondissements des villes de Québec et de Lévis.

Dans les pages qui suivent, après la présentation de la problématique de la recherche, nous décrivons la méthodologie qui a guidé la collecte et l'analyse des données. Les résultats de la recherche sont ensuite exposés.

1. LA PROBLÉMATIQUE ET LES OBJECTIFS DE LA RECHERCHE

Le vieillissement de la population est aujourd'hui une donnée incontournable pour qui s'intéresse à l'habitation. En même temps que la proportion de ménages âgés augmente, on assiste à une redéfinition des rapports entre État, marché, groupes communautaires, familles et personnes. Prenant acte de ces grandes tendances, cette recherche voulait contribuer à la production de connaissances dans un domaine de recherche prioritaire de la SCHL, celui qui vise à satisfaire des besoins de logements distincts, en l'occurrence ceux des aînés, en abordant une modalité d'aménagement du parc de logements existant qui semble comporter plusieurs avantages importants, tant du point de vue de leurs usagers et usagères que d'un point de vue social : l'ajout d'un logement supplémentaire aux maisons unifamiliales de banlieue en vue d'une cohabitation intergénérationnelle.

Ce projet de recherche aborde la cohabitation intergénérationnelle en logement supplémentaire dans une perspective anthropologique. Le logement supplémentaire y est défini comme « une unité d'habitation autonome attenante à une maison unifamiliale ou construite à l'intérieur de cette dernière ... [il peut] partager l'entrée, la cour arrière et l'aire de stationnement de la maison » (Leinwand et Després, 1999 : 3-4). La question de recherche principale qui a guidé notre travail peut se formuler ainsi : quels rapports sociaux le choix de la cohabitation intergénérationnelle en logement supplémentaire exprime-t-il lorsqu'on l'aborde comme une stratégie résidentielle basée sur des relations de parenté ? L'objectif premier était de comprendre les choix et les transformations des habitudes et des modes de vie à travers l'étude des dynamiques familiales, et plus particulièrement des stratégies résidentielles basées sur la co-résidence et l'entraide. Nous inspirant, au plan théorique, des travaux de Bonvalet (1997) et d'Attias-Donfut (1997), nous avons fait l'hypothèse que la cohabitation intergénérationnelle en logement supplémentaire résulte de stratégies résidentielles familiales basées sur des principes de réciprocité (don et contre-don) et qui doivent être abordées en tenant compte 1) des rapports liant les différents membres d'une parentèle spécifique dans le temps et l'espace ainsi que 2) des opportunités et des contraintes définies par la normativité municipale.

Dans la littérature existante, les avantages généralement attribués à la cohabitation intergénérationnelle après l'ajout d'un logement supplémentaire relèvent de deux dimensions principales : l'une économique, l'autre affective. Sur le premier plan, l'ajout d'un logement supplémentaire en vue d'une cohabitation intergénérationnelle peut représenter des économies pour les ménages (un ménage peut compter une personne ou plus) qui cohabitent. En effet, les ménages âgés qui sont propriétaires de leur demeure ont, la plupart du temps, terminé de payer leur hypothèque et ont donc avantage à demeurer à domicile plutôt qu'à engager des frais de location mensuelle ou une nouvelle hypothèque pour un appartement ou une maison plus petite ou mieux adaptée à leurs besoins (Renaud, 1999 : 12). Cependant, avec l'âge, ils ont de plus en plus de difficulté à entretenir leur maison et leur terrain. La génération suivante, pour sa part, possède des ressources souvent limitées pour accéder à la propriété (McConnell et Usher, 1980 : 18). Un arrangement intergénérationnel peut donc représenter des avantages pour les deux ménages concernés, permettant au ménage plus âgé de demeurer dans son domicile et son quartier et au ménage plus jeune d'accéder à une maison avec terrain. Du côté des pouvoirs publics, on

considère que la maison intergénérationnelle contribue à l'évitement de l'étalement urbain et les coûts qui y sont associés ainsi qu'à l'offre de logements abordables et adaptés pour les aînés comme pour les plus jeunes (Leinwand et Després, 1999 : 8-9). La proximité résidentielle entre ménages apparentés semble également favoriser des économies dans l'entretien du logement ainsi que l'accès à certains biens et services offerts gratuitement entre parents qui s'entraident davantage en vivant à proximité les uns des autres (Attias-Donfut, 1995). Par exemple, pour les ménages de la génération descendante qui ont de jeunes enfants, la proximité de grands-parents qui ont du temps libre et peuvent garder les enfants à l'occasion peut certainement présenter un intérêt certain.

Sur le plan affectif, on sait aujourd'hui que les aînés désirent habiter dans leur logement le plus longtemps possible (Conseil des aînés du Québec, 2001 ; SHQ, 2000 : 41), mais ils tiennent également à se sentir en sécurité et à éviter l'isolement (Rodríguez, 2001 ; Maltais, Robichaud et al, 2000). À cet effet, la cohabitation intergénérationnelle semble constituer une alternative intéressante à un petit appartement ou aux résidences pour personnes âgées.

Par ailleurs, les désavantages éventuels évoqués dans la littérature quant à la cohabitation intergénérationnelle en logement supplémentaire concernent principalement les normes esthétiques et urbanistiques (l'apparence des maisons et du quartier), la préservation d'une certaine homogénéité dans les banlieues et la menace d'une élévation des taxes municipales (Leinwand et Després, 1999 : 10). Il faut souligner également que même si, d'après les résultats d'enquête disponibles, la grande majorité de la population semble favorable à ce que les règlements municipaux permettent l'ajout d'un logement supplémentaire aux maisons unifamiliales de banlieue (Verret, 1999 : 32), encore faut-il qu'il y ait des personnes intéressées à investir pour réaménager leur demeure en y ajoutant un logement supplémentaire et que les ménages apparentés qui prennent la décision de cohabiter soient prêts à vivre les éventuels inconvénients d'une telle proximité. La perte d'intimité peut être considérée comme un désavantage majeur (McConnell et Usher, 1980), particulièrement à une époque où, dans le monde occidental, les rapports que maintiennent les apparentés sont de plus en plus électifs ; ils reposent davantage aujourd'hui sur des affinités que sur des sentiments d'obligation découlant de leurs liens de parenté (Giddens, 1994 ; Martin, 2002). Mais que sait-on de la réalité des ménages qui ont tenté l'expérience ? Malgré la place grandissante qu'occupe, au Québec, la cohabitation intergénérationnelle, que ce soit dans les énoncés de politiques ou les innovations expérimentales en matière de logement (Dubé, 1998 ; Gagnon, 1998 ; Giguère, 2001 ; SHQ, 2001 : 42), dans le secteur de la construction résidentielle (Dubuc, 2000) ou dans l'imaginaire de la population en général (Morin, 2000 ; Pratte, 1997 ; Well, 1996), les dynamiques familiales qui président et qui succèdent à la décision de cohabiter entre deux ménages apparentés par filiation demeurent encore méconnues. Très peu d'études, à ce jour, s'y sont intéressées.

Ainsi, une étude récente menée sous la direction de Rodríguez (2001) situe la cohabitation intergénérationnelle au sein d'une gamme assez variée d'options de logement pour les personnes âgées. Il aborde ces options sous l'angle de la satisfaction des usagers et des usagères. Son étude, d'ampleur pan-canadienne, ne comporte cependant qu'un seul cas de cohabitation intergénérationnelle en logement supplémentaire. Une étude dirigée par Maltais et Robichaud (2000) compare les perceptions des besoins et les attentes d'aînés habitant en résidence privée à

celles d'ânés qui résident et reçoivent des services à domicile. Elles s'intéressent également aux perceptions et aux attentes des intervenants professionnels œuvrant dans ces deux milieux. Toutefois, elles n'abordent pas les rapports entre ânés et parents qui se trouvent en situation de cohabitation intergénérationnelle.

D'autres recherches ont abordé la cohabitation intergénérationnelle en logement partagé ou en logement supplémentaire comme élément de contexte dans des études ayant pour thème le soutien aux personnes âgées dépendantes. Ces travaux s'attardent principalement à l'organisation des soins ou aux impacts que représente, tant pour les aidants que pour les aidés, la prise en charge de personnes malades ou en perte d'autonomie par leurs parents (Lavoie, 2000 ; Paquet, 1999).

Notre recherche aborde la question du logement des ânés dans une perspective différente de celle de la satisfaction ou de la prise en charge de personnes dépendantes et des soins à domicile. Elle l'appréhende par le biais des relations familiales et des liens entre générations, en considérant le partage d'une résidence et la production informelle de biens et de services entre parents sous l'angle du don, du contre-don et de la réciprocité.

Cette recherche qualitative visait à identifier les motivations des ménages à tenter cette expérience, les difficultés rencontrées pour mener à bien leur projet ainsi que les impacts de la cohabitation sur la vie quotidienne des membres des ménages ânés comme ceux des ménages qui cohabitent avec eux (ménages co-résidants) et d'autres ménages apparentés qui ne cohabitent pas. En d'autres mots, il s'agissait de documenter les dynamiques sociales familiales qui entrent en jeu lorsque l'option de l'ajout d'un logement supplémentaire en vue d'une cohabitation intergénérationnelle est mise de l'avant. Cette recherche devait également permettre de constater comment, et dans quelle mesure, les règlements municipaux en matière de zonage interviennent dans les stratégies résidentielles des ménages désireux d'expérimenter le logement de proximité en maison intergénérationnelle. Un troisième objectif venait se greffer au deux premiers. Il s'agissait d'établir, à la fin du processus d'analyse des données, des recommandations en ce qui concerne d'éventuels programmes publics d'appui aux ménages désireux d'ajouter un logement, pour des fins de cohabitation intergénérationnelle, à une maison unifamiliale.

Les résultats de cette recherche devraient être particulièrement utiles aux décideurs des différents paliers de gouvernements qui doivent gérer l'offre publique de logement, légiférer sur les aspects réglementaires concernant l'aménagement urbain et le logement ou élaborer des programmes d'aide à l'adaptation du logement. Ils pourront également bénéficier à des associations de personnes âgées ou de jeunes parents désireuses d'être informées sur les options de logement qui s'offrent à elles. Ils seront aussi un outil additionnel pour les intervenants sociaux du secteur public ou communautaire interpellés par la problématique du logement et la prise en charge des personnes âgées. En effet, connaître les dynamiques sociales qui sous-tendent les comportements des ménages en matière de logement viendra ajouter de nouvelles connaissances qui leur permettront de mieux adapter leurs interventions.

2. LA MÉTHODOLOGIE ET LE DÉROULEMENT DE LA RECHERCHE

Au cours des mois de mai et juin 2002, nous avons procédé à une recherche bibliographique sur la cohabitation intergénérationnelle au Québec et dans d'autres régions du monde, complémentaire à celle qui avait été effectuée pour formuler le projet. Différentes banques de données ont été consultées à cette fin. Une bibliographie thématique comprenant des articles scientifiques et des articles parus dans des quotidiens ou des mensuels a alors été constituée.

Par la suite, nous avons contacté des responsables de l'urbanisme dans différents arrondissements¹ de la Ville de Québec afin d'obtenir des renseignements sur la réglementation municipale en ce qui a trait aux possibilités d'ajout d'un logement supplémentaire dans les secteurs de zonage unifamilial, afin de sélectionner les arrondissements à inclure dans cette recherche. En plus des entretiens téléphoniques mentionnés, nous avons réalisé deux entretiens formels, qui ont été enregistrés, avec des responsables de l'urbanisme de deux arrondissements (Charlesbourg et Sainte-Foy/Sillery). Un guide d'entretien avait été élaboré à cette fin.

Pour répondre au premier objectif mentionné (documenter les dynamiques sociales familiales en jeu lorsque l'option de l'ajout d'un logement supplémentaire en vue d'une cohabitation intergénérationnelle est mise de l'avant), nous avons réalisé une enquête qualitative auprès de membres de ménages qui cohabitent dans des maisons unifamiliales auxquelles un logement supplémentaire a été ajouté à cette fin. Nous avons ciblé pour le cas de Charlesbourg des expériences vécues au cours des cinq dernières années. Pour les deux autres arrondissements, comme il était plus difficile de recruter des participants, nous avons décidé de prendre aussi en compte des expériences plus anciennes.

Pour atteindre le second objectif (identifier dans quelle mesure la réglementation municipale en matière de zonage intervient dans la décision et la manière de cohabiter), nous avons procédé à une analyse transversale des règles d'urbanisme et des résultats d'enquête terrain obtenus dans trois arrondissements².

2.1. Les arrondissements retenus

Une première étape de la collecte des données a consisté à sélectionner les arrondissements de la Ville de Québec dans lesquelles nous recruterions les familles constituant notre échantillon. Les

¹ Le 20 décembre 2000, l'Assemblée nationale du Québec adoptait la loi 170, *Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais*. Elle a mené à la fusion d'une soixantaine de municipalités (devenues, depuis, des « arrondissements ») pour former cinq grandes municipalités : Gatineau, Montréal, Longueuil, Québec et Lévis.

² Une des familles ayant pris part à l'étude réside dans un quatrième secteur. Bien que celui-ci ne fasse pas partie de notre échantillon d'arrondissements, il nous semblait intéressant d'inclure aussi cette expérience, car c'est le seul exemple de construction d'un bâtiment neuf dans le but explicite d'une cohabitation intergénérationnelle que nous avons eu l'occasion de rencontrer au cours de cette recherche.

critères d'échantillonnage étaient, au point de départ, les suivants. Nous désirions réaliser l'étude dans trois arrondissements de banlieue de la région de Québec :

- Un premier dans lequel la réglementation municipale permet l'ajout d'un logement supplémentaire peu importe s'il existe ou non un lien de parenté entre les ménages occupant le logement principal et le logement supplémentaire ;
- Un seconde restreignant la possibilité d'ajout d'un logement supplémentaire à des ménages apparentés ;
- Et un troisième dont le règlement de zonage ne fait pas référence au logement supplémentaire (ce qui signifie qu'il est toléré).

Étant donné que, dans aucun des arrondissements de la Ville de Québec, nous n'avons trouvé le cas de figure selon lequel l'ajout d'un logement supplémentaire est permis mais restreint à une utilisation par des apparentés, nous avons décidé de vérifier quelle était la situation dans les arrondissements de la rive sud de Québec. Nous avons découvert que dans l'arrondissement Desjardins (qui recouvre le territoire qui appartenait à l'ancienne Ville de Lévis), le *modus vivendi* consistait dans la transformation *ad hoc* du zonage dans les secteurs unifamiliaux et qu'il serait certainement possible, puisqu'on nous y offrait la possibilité de réviser systématiquement les rapports mensuels d'émission de permis de construction, d'identifier des cas intéressants de cohabitation intergénérationnelle en logement supplémentaire.

L'enquête de terrain a finalement été réalisée dans les arrondissements Charlesbourg et Sainte-Foy/Sillery de la nouvelle ville de Québec ainsi que dans l'arrondissement Desjardins³ (quartier Lévis) de la nouvelle ville de Lévis, sur la rive sud de Québec. Ceux-ci ont été retenus après un premier sondage téléphonique auprès de responsables de l'urbanisme de différents arrondissements de la Ville de Québec.

À Charlesbourg, un arrondissement qui compte un peu plus de 71 000 habitants (ministère des Affaires municipales, 2002), le zonage a été modifié en 1994 pour permettre l'ajout d'un logement supplémentaire (à des fins de cohabitation intergénérationnelle ou non) à n'importe quelle habitation et ce dans n'importe lequel des quartiers de la municipalité d'alors. C'est donc dire que la réglementation municipale y permet, depuis, l'ajout d'un logement supplémentaire possédant sa propre adresse civique, peu importe s'il existe ou non un lien de parenté entre les ménages occupant le logement principal et le logement supplémentaire. À la même époque, on a ramené les normes d'implantation et de lotissement pour les maisons bifamiliales à celles qui étaient en vigueur pour les maisons unifamiliales. Avant 1994, le lot devait avoir un minimum de 18 mètres de large pour une maison bifamiliale alors que la norme pour les maisons unifamiliales était de 15 mètres de large. Évidemment, en ajoutant un logement à une maison unifamiliale, elle devenait bifamiliale et la norme ne pouvait être respectée, ce qui a mené à la réduction de la norme des maisons bifamiliales, qui est passée de 18 mètres à 15 mètres.

³ À une exception près, encore une fois. Il s'agit du cas d'une maison récente construite expressément dans le but d'être partagée avec des parents et qui nous semblait intéressant puisque révélateur d'une autre modalité de cohabitation intergénérationnelle qui pourrait éventuellement soulever l'intérêt de la SCHL.

L'arrondissement Sainte-Foy/Sillery (69 000 habitants) regroupe les anciennes municipalités de Sainte-Foy et de Sillery. Avant les fusions en un seul arrondissement, la réglementation municipale différait quelque peu dans les deux cas. À Sainte-Foy, une banlieue où l'on retrouve principalement des bungalows dans les zones les plus anciennes, l'ajout d'un logement supplémentaire à une maison unifamiliale située en zone unifamiliale n'a jamais été permis. Certains résidents que nous avons contactés nous ont d'ailleurs mentionné qu'ils avaient réfléchi à l'ajout d'un logement pour abriter des parents mais que leurs démarches avaient été abandonnées une fois le règlement municipal connu. À Sillery, même si le règlement municipal ne permettait pas non plus l'ajout d'un logement à des maisons situées en zone unifamiliale, on a pratiqué une politique de la tolérance. Ainsi, un certain nombre de résidents ont modifié leur maison en y ajoutant des chambres vouées à la location tandis que d'autres y ont ajouté un logement dans le but d'accueillir des parents. Leur requête a été approuvée dans la mesure où cet ajout n'impliquait pas l'assignation d'une nouvelle adresse civique⁴ et que l'apparence unifamiliale de la demeure originale était préservée. Par ailleurs, en 1993, la ville de Sillery avait modifié son règlement de zonage de manière à permettre la subdivision de grandes maisons unifamiliales en deux logements. La ville ajouta alors au règlement de zonage municipal un article précisant que l'ajout d'un logement était permis dans le cas d'habitations unifamiliales dont la superficie de plancher était égale ou supérieure à 450 m² (4 844 pi²). L'idée était de favoriser l'occupation continue de ces grandes maisons (de manière à ce qu'elles ne se détériorent pas), de permettre aux aînés d'habiter leur maison le plus longtemps possible et d'améliorer l'accessibilité et le choix de logement pour le reste de la population. Environ 40 maisons situées sur le territoire de l'ancienne municipalité satisfont aux conditions du règlement de zonage et peuvent profiter de cette initiative de réforme de la réglementation (Service d'urbanisme de la ville de Québec, 1995). Selon les informations recueillies lors de notre étude, très peu de personnes se sont toutefois prévaluées de cette possibilité pour ajouter un logement en vue d'une cohabitation intergénérationnelle.

Enfin, à Desjardins, le troisième arrondissement retenu (48 700 habitants), la réglementation municipale permet depuis plusieurs années l'ajout d'un logement supplémentaire aux maisons unifamiliales dans la mesure où des demandes de permis formulées aux autorités municipales ont mené à des modifications du zonage, certaines zones unifamiliales se voyant transformées en zones bi ou multifamiliales.

2.2. Le recrutement des participantes et des participants

Les premières entrevues avec des membres de ménages co-résidents ont été réalisées dans l'arrondissement de Charlesbourg. Afin d'identifier des ménages correspondant à nos critères de sélection, nous avons d'abord consulté les rapports mensuels d'émissions de permis de construction, rénovation et destruction, ce qui nous a permis d'identifier les noms et adresses des propriétaires ayant obtenu un permis de construction d'un logement supplémentaire à une maison unifamiliale entre janvier 1997 et décembre 2001. Le service de l'urbanisme a ensuite pris contact avec six de ces propriétaires afin de leur expliquer la teneur de notre projet de recherche et solliciter leur participation. Ces personnes ont signifié leur intérêt et leur désir de prendre part à

⁴ Pour être considérée comme autonome, une unité de logement doit en effet posséder sa propre adresse civique.

notre recherche. Cependant, de juin à septembre 2002, pendant les vacances estivales, il a été très difficile de localiser ces personnes. Les entrevues avec des familles de Charlesbourg ont donc débuté en septembre 2002.

Dans le cas de Sainte-Foy/Sillery nous avons, dans un premier temps, rencontré en entrevue une personne oeuvrant à la gestion du territoire. Après l'entrevue, elle nous a fourni les coordonnées téléphoniques de deux propriétaires ayant procédé au réaménagement de leur demeure en vue d'une cohabitation intergénérationnelle. Ceux-ci refusèrent de participer à notre étude. Comme, dans ce cas, il ne nous fut pas permis d'accéder aux rapports mensuels d'émissions de permis de construction, nous avons dû trouver d'autres façons de recruter des participants. Nous nous sommes donc adressés, par lettre ou téléphone, aux résidents de certaines maisons que nous avons identifiées par l'observation comme ayant possiblement fait l'objet de l'ajout d'un logement, mais sans résultat (refus de participer chez les personnes concernées). Nous avons également publié une petite annonce visant à recruter des participantes et des participants dans le journal d'arrondissement, distribué gratuitement aux résidents de Sillery et de Sainte-Foy. Cette démarche s'avéra peu fructueuse, mais nous permit quand même de recruter une famille consentant à participer à la recherche. Par ailleurs, une personne désireuse de s'informer sur les possibilités d'ajout d'un logement à une maison en vue d'une cohabitation intergénérationnelle nous contacta et nous demanda de bien vouloir l'informer des résultats de notre recherche une fois celle-ci terminée. Un autre ménage ayant cohabité avec la mère d'un des conjoints fut recruté après que l'on ait identifié, dans la section immobilière du quotidien local, leur maison qui était en vente et qui était identifiée comme «maison intergénérationnelle». Des contacts personnels permirent d'identifier trois familles supplémentaires résidant dans cet arrondissement et désireuses de participer à notre étude. Enfin, un avis de recherche de participants lancé à partir d'une liste de diffusion électronique destinée au personnel de l'Université Laval mena au recrutement d'une famille supplémentaire.

En ce qui concerne l'arrondissement Desjardins de la Ville de Lévis, comme dans celui de Charlesbourg, ce n'est pas le règlement de construction mais bien le règlement de zonage qui a été modifié pour accommoder les familles désireuses de transformer leur maison unifamiliale pour la partager avec un ou des parents, à la différence, toutefois, que ce changement a été fait pour l'ensemble de la municipalité à Charlesbourg tandis qu'à Lévis, il a pris des proportions plus localisées et a été réalisé au cas par cas, à la demande de citoyens. Nous avons pu consulter les rapports mensuels d'émission de permis de construction pour les cinq dernières années (1998-2002). Nous avons dressé une liste exhaustive des propriétaires ayant demandé un permis pour l'ajout d'un logement à une maison unifamiliale ; il pouvait s'agir de projets visant ou non des parents ; elle contenait 21 noms et adresses. Nous avons contacté toutes ces personnes par téléphone ; parmi elles, trois personnes qui avaient effectivement ajouté un logement à une maison unifamiliale en vue d'une cohabitation intergénérationnelle ont accepté de participer à l'étude.

L'avis de recherche de participants éventuels qui fut diffusé électroniquement par le biais d'une liste du personnel de l'Université Laval nous permit finalement de recruter comme informateurs les membres de deux ménages cohabitant dans une maison toute neuve, construite expressément en vue d'une cohabitation intergénérationnelle. Cette maison était localisée en-dehors des trois arrondissements sélectionnés, dans la municipalité de Lac Delage plus exactement. Cette petite

municipalité est située au nord de la Ville de Québec, en milieu rural. Elle compte environ 350 habitants. Nous avons décidé de l'inclure puisqu'il s'agit d'un cas inédit qui venait illustrer un autre type de projet mis de l'avant par des personnes et des ménages apparentés désireux de résider à proximité les uns des autres tout en conservant leur intimité. Avant de réaliser les entrevues avec les membres de ces ménages, nous avons contacté le personnel de la municipalité de Lac Delage, qui nous a expliqué au téléphone que plusieurs quartiers de la municipalité ont un zonage qui permet la construction de maisons bifamiliales. Si, pour le moment, le règlement de zonage ne permet pas l'ajout d'un logement supplémentaire aux bâtiments situés dans des zones unifamiliales, cette possibilité sera vraisemblablement étudiée par les élus municipaux en 2004, puisqu'ils reçoivent de plus en plus de demandes en ce sens de la part de propriétaires dont les enfants, adultes, ont quitté la maison et qui aimeraient bien pouvoir bénéficier d'un revenu et demeurer dans leur maison souvent devenue trop grande pour une ou deux personnes.

2.3. Les visites à domicile et les entretiens

Après avoir identifié des participantes et participants potentiels, nous les avons rejoint au téléphone pour leur exposer les objectifs de l'étude ainsi que les précautions prises pour assurer leur anonymat et la confidentialité de l'information qu'ils fourniraient. Nous leur précisions aussi qu'ils pourraient, à tout moment, se retirer de l'étude, et cela sans préjudice aucun. Comme nous l'avons souligné plus haut, certains informateurs ou informatrices potentiels refusèrent de participer à l'enquête. Nous avons respecté leur décision tout en prenant acte du fait que de parler de sa famille à des étrangers peut être délicat. Nous avons tenté, dans la mesure du possible, de rencontrer non seulement des parents cohabitant mais également des personnes apparentées par filiation au ménage aîné mais ne cohabitant pas avec lui, ce qui a été possible à deux reprises.

Des rendez-vous ont ensuite été fixés avec les personnes désireuses de participer afin de réaliser un entretien à domicile. Lors de ces visites à domicile, les assistants de recherche ont expliqué à nouveau, à l'aide d'un formulaire de consentement, les objectifs de la recherche et ont réitéré les précautions prises pour respecter l'anonymat des participantes et des participants. Les personnes qui le souhaitaient ont signé un formulaire de consentement. Les enquêteurs ont ensuite amassé des données concernant les caractéristiques physiques des logements principal et secondaire et les transformations subies par la maison d'origine. Ils ont également interrogé les personnes participantes au sujet de leur expérience de cohabitation, notamment en ce qui avait trait à leurs motivations, aux démarches effectuées, aux difficultés rencontrées et aux avantages et inconvénients perçus avant et après la cohabitation. Les entretiens, semi directifs, ont été menés à l'aide de guides standardisés (disponibles en annexe) et adaptés à la situation de chaque informatrice ou informateur (parent co-résidant de la génération ascendante, parent co-résidant de la génération descendante, parent non co-résidant).

De manière générale, nous avons réalisé un entretien avec au moins un membre de chaque ménage en cohabitation. Sauf exception⁵, les entretiens se sont déroulés au domicile des participantes et des participants. Ils ont eu une durée moyenne d'une heure. Lorsque cela s'est avéré possible, nous

⁵ Il s'agit d'un entretien qui a eu lieu au téléphone. La maison concernée a toutefois été visitée de l'extérieur.

avons obtenu des photos des maisons concernées avant et après l'ajout du logement supplémentaire. Autrement, nous avons pris des photos nous-mêmes. Nous avons rencontré en entrevue 36 personnes faisant pour la plupart partie d'un ménage co-résidant (34) et, pour un petit nombre (2), de ménages non co-résidants. Le Tableau 1 permet de situer les personnes qui ont participé à l'enquête selon qu'elles font partie du ménage aîné (considéré comme faisant partie de la génération ascendante) ou du ménage cadet (on parle alors de génération descendante).

TABLEAU 1
Nombre de personnes et de ménages participants par arrondissement

ARRONDISSEMENT	CO-RÉSIDENTS DE LA GÉNÉRATION ASCENDANTE	CO-RÉSIDENTS DE LA GÉNÉRATION DESCENDANTE ⁶	MEMBRES DE MÉNAGES NON CO-RÉSIDENTS	NOMBRE TOTAL DE PARTICIPANTS (ET DE MÉNAGES)
Charlesbourg	7 (5 ménages)	8 (5 ménages)	1 (1 ménage)	16 (11 ménages)
Sainte-Foy/Sillery	5 (4 ménages)	7 (4 ménages)		12 (8 ménages)
Lévis	1 (1 ménage)	4 (3 ménages)		5 (4 ménages)
Lac Delage	1 (1 ménage)	1 (1 ménage)	1 (1 ménage)	3 (3 ménages)
TOTAL	14 (11 ménages)	20 (13 ménages)	2 (2 ménages)	36 (26 ménages)

Les entrevues avec les membres de ménages co-résidants (et deux apparentés non co-résidants) ont été réalisées entre septembre 2002 et octobre 2003 par les assistants membres de l'équipe. Elles ont toutes été enregistrées sur cassette et effacées une fois transcrites. Elles ont été codées par la responsable du projet et un assistant de recherche à l'aide du logiciel de traitement de données qualitatives N'Vivo. Grosso modo, les codes utilisés correspondent aux rubriques des guides d'entretien standardisés. Des catégories de sens additionnelles ont toutefois été ajoutées au besoin, selon une démarche itérative, pour coder le contenu latent du discours tenu par les informatrices et les informateurs. La responsable du projet s'est chargée de l'analyse et de la rédaction du présent rapport.

⁶ Afin d'éviter de créer une troisième catégorie, nous avons inclus dans ce groupe les ménages d'un frère et d'une sœur qui cohabitent (appartenant à la famille 10 du Tableau 2), même s'ils appartiennent en réalité à la même génération.

3. LES RÉSULTATS

3.1. Le point de vue des municipalités

L'information obtenue auprès des responsables consultés nous permet de constater, dans un premier temps, la diversité des points de vue institutionnels par rapport à la transformation des maisons unifamiliales en maisons bifamiliales. Pour les élus de certaines municipalités, il n'a jamais été question de permettre l'ajout d'un logement supplémentaire dans les zones unifamiliales. Pour d'autres, une telle possibilité, en autant que soient respectées les normes architecturales et de construction, semble plutôt positive. Pourquoi une ouverture dans certains cas et pas dans d'autres ? Trouver une réponse précise à cette question exigerait une étude portant sur le pouvoir local dans une perspective historique. Chaque municipalité de banlieue a été créée dans un contexte précis, à une époque précise, et y président aux destinées des citoyens et citoyennes des personnes ayant des profils académiques, professionnels et idéologiques distincts, de même que la population des différentes municipalités a des caractéristiques socio-économiques spécifiques.

Dans les pages qui suivent, nous présentons les données obtenues auprès des arrondissements concernés et, plus particulièrement, des deux urbanistes rencontrés en entrevue, en ce qui a trait à la réglementation municipale, aux difficultés rencontrées pour les ménages désireux de cohabiter, aux avantages de l'ajout d'un logement en vue d'une cohabitation intergénérationnelle, à ses inconvénients actuels ou éventuels, aux impacts sur la valeur des propriétés et aux programmes publics qui permettent ou permettraient de faciliter ce type d'aménagement.

3.1.1. La réglementation municipale

Les règlements de zonage, de lotissement et de construction de même que les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) encadrent d'une manière ou d'une autre le processus de transformation d'une maison unifamiliale et maison bifamiliale. En outre, les dispositions du Code national du bâtiment ou du ministère des Affaires culturelles ont été mentionnées par les urbanistes ou des personnes membres de ménages co-résidants comme ayant des implications pour la réalisation ou l'abandon de projets de cohabitation intergénérationnelle.

▪ Le zonage

Dans un des arrondissements faisant partie de notre échantillon, Charlesbourg, il n'y a plus de zone strictement unifamiliale. Il est donc possible d'ajouter un logement supplémentaire à toute maison unifamiliale, qu'il soit ou non destiné à des parents, en autant que le projet respecte, par ailleurs, les normes urbanistiques concernant le lotissement et la construction ainsi que les normes d'implantation et d'intégration architecturale. Dans les trois autres arrondissements concernés par cette étude, les règlements de zonage interdisent l'ajout d'un deuxième logement possédant sa propre adresse civique dans les zones unifamiliales. Par contre, l'ajout d'un logement non autonome (sans adresse civique propre) est toléré dans un cas (Sainte-Foy/Sillery) quand il s'agit de cohabiter avec des parents. En effet, on nous a dit que, lorsque les gens qui sollicitent un permis de construction annoncent explicitement leur intention, et qu'il s'agit d'accueillir un ou des membres de la famille, les projets sont acceptés dans la mesure où, ici aussi, ils respectent par ailleurs les normes urbanistiques concernant le lotissement et la construction ainsi que les normes d'implantation et d'intégration architecturale. Comme il a été mentionné plus haut, dans l'arrondissement Desjardins, c'est d'abord par le biais de la modification du règlement de zonage que l'on a facilité la réalisation de projets de cohabitation intergénérationnelle puisqu'il n'y est pas permis d'ajouter un logement aux maisons localisées dans des secteurs zonés unifamiliaux.

▪ Le stationnement

Les règlements de zonage incluent généralement des articles qui concernent le stationnement. Dans l'arrondissement de Charlesbourg, le règlement de zonage a été modifié en 1997 de manière à autoriser le maintien en place d'un stationnement existant dans le cas de la transformation d'un garage ou d'un abri d'auto en deuxième logement. Cette possibilité ne tenait plus s'il s'agissait d'ajouter une pièce supplémentaire. Par la suite, on a également modifié le règlement de stationnement. Aujourd'hui, en cas d'ajout de logement latéral, il est possible d'aménager une deuxième entrée de stationnement devant cette unité alors qu'avec l'ancien règlement, cela n'était pas autorisé.

Dans l'ancienne municipalité de Sillery (arrondissement Sainte-Foy/Sillery), dans la mesure où le deuxième logement n'avait pas d'adresse civique (il ne s'agissait donc pas d'un deuxième logement au sens propre du terme), il n'y avait pas d'obligation de fournir une deuxième case de stationnement. Par ailleurs, les lots étant généralement assez grands, il y avait déjà de la place pour deux ou trois autos sur les stationnements des maisons unifamiliales existantes.

Dans l'arrondissement Desjardins et la municipalité de Lac Delage, l'ajout d'un logement supplémentaire n'étant pas permis en zone unifamiliale, la question du stationnement ne se pose pas vraiment. Dans les zones bifamiliales, chaque unité a droit à son stationnement.

▪ Le lotissement

Les règles concernant la taille des lots et les marges latérales et arrières sont les plus pertinentes ici, du moins ce sont celles qui ont été mentionnées lors de nos entretiens avec les responsables de

l'urbanisme des arrondissements de Charlesbourg et de Sainte-Foy/Sillery. Les règles qui concernent les marges latérales à respecter limitent les possibilités d'ajout d'un deuxième logement latéral. Pourtant, il s'agirait souvent de la solution la moins coûteuse car l'ajout d'un étage implique des mesures d'isolation coupe-feu qui, pour être respectées, demandent davantage d'interventions sur l'habitation existante. Ajoutons qu'une brève révision de quelques procès-verbaux d'assemblées de conseils d'arrondissement a permis de constater que ceux-ci émettent de façon régulière des dérogations qui permettent la réalisation de projets de construction ne respectant pas tout à fait les normes établies en ce qui concerne les marges. Il s'agit néanmoins d'exceptions et en ce qui concerne l'ajout de logements supplémentaires, on nous a dit qu'il ne conviendrait pas de résoudre les difficultés structurelles qu'il implique par le moyen de dérogations répétées. C'est pourquoi, dans l'ancienne municipalité de Charlesbourg, lorsque le règlement de zonage a été modifié de manière à éliminer les zones strictement unifamiliales, les normes qui concernent le lotissement pour des maisons bifamiliales ont, elles aussi, été modifiées afin de faciliter les projets d'ajout latéral de logement supplémentaire : puisque l'ajout d'un logement supplémentaire à une unifamiliale en fait une bifamiliale, et alors que l'on exigeait auparavant des lots d'au moins 15 mètres de large pour les maisons unifamiliales et de 18 mètres pour les bifamiliales, la largeur réglementaire du lot pour les maisons bifamiliales a été ramenée à 15 mètres. Quant aux marges latérales, avant les modifications au règlement, en 1994, la norme exigeait 6 mètres, soit au moins 2 mètres d'un côté et 4 de l'autre. Celles-ci ont été ramenées à 1,5 mètres d'un côté⁷ et 4,5 mètres de l'autre. Dans l'ancienne municipalité de Sillery, les terrains étaient relativement grands, avec dans la plupart des secteurs des lots de 700m².

▪ La construction

Ici aussi, certaines règles se doivent d'être respectées lors de l'ajout d'un logement supplémentaire à une maison unifamiliale. Les plans d'implantation et d'intégration architecturale (hauteur du bâtiment, position des fenêtres, matériaux, géométrie du bâtiment, pente du toit, etc.) concernent l'apparence des bâtiments. Autrement dit, on ne peut pas transformer une maison comme bon nous semble ; les autorités municipales doivent s'assurer que son aspect demeure compatible avec celui des autres maisons du quartier.

Par ailleurs, les normes de construction liées à la sécurité sont bien claires dans le code national du bâtiment. Par exemple, selon les dires d'un des urbanistes rencontrés, le code national du bâtiment mentionne l'obligation d'installer des coupe-feu qui doivent avoir une capacité de résistance de 45 minutes entre deux étages d'un bâtiment résidentiel. Cette norme en aurait découragé certains d'ajouter un logement à l'étage à cause des coûts et des travaux impliqués (plus long, beaucoup de poussière).

⁷ Selon notre informateur, il y a certains cas où une des deux marges peut même être réduite à un mètre, dépendamment de la situation, mais le principe de base est de respecter en même temps les normes qui concernent les droits de vue et qui relèvent du code civil.

3.1.2. *Les avantages perçus*

▪ **Pour la municipalité**

Les deux urbanistes rencontrés en entrevue considèrent que le principal avantage de l'ajout d'un logement supplémentaire aux maisons unifamiliales est sa contribution à la stabilisation de l'âge de la population dans les banlieues les plus anciennes, créées dans les années 1950 et 1960, et qui connaissent un vieillissement de leur population. En effet, selon l'un d'entre eux, les parents qui cohabitent laissent ensuite la maison à leurs enfants (qui l'achètent ou en héritent), ce qui contribue à abaisser la moyenne d'âge dans le quartier et à renouveler le tissu urbain.

Pour l'urbaniste qui connaît bien le cas de Sillery, un second avantage est le maintien du cadre bâti, puisque l'ajout d'un logement supplémentaire peut contribuer à la conservation des grands bâtiments qui se trouvent dans des quartiers vieillissants, en rendant les maisons plus attrayantes aux acheteurs potentiels.

Au plan financier, nos informateurs mentionnent l'avantage de pouvoir utiliser, pour les membres de ménages qui s'installent avec des parents, des structures et des services (tels les parcs et les écoles, voire les églises) déjà en place et qui sont parfois sous-utilisés. De plus, au lieu d'avoir à construire de nouvelles rues et de nouvelles maisons, dans de nouveaux quartiers qui contribuent à l'étalement urbain, l'adaptation de maisons existantes, sans coûts additionnels pour les municipalités, est un autre avantage de l'ajout de logements à des maisons unifamiliales. Sur le plan fiscal, il peut y avoir certain un intérêt puisque l'on ajoute une deuxième taxation. Toutefois, si l'ajout des logements est fait dans un cadre précaire, il n'est plus intéressant ni pour la municipalité, ni pour les personnes concernées, puisqu'il suscitera plus de problèmes que de bienfaits.

Par contre, il est clair pour nos deux urbanistes que l'ajout d'un logement supplémentaires à des maisons unifamiliales ne constitue pas une panacée, puisqu'en ce moment, il y a peut-être moins de 10 % de la population qui est intéressée à réaliser ce genre de projet. Il constitue cependant un élément à prendre en compte dans une réflexion plus globale qui pourrait contribuer à faire évoluer les banlieues.

- **Pour le voisinage**

Il est difficile, puisque le nombre de projets réalisés demeure peu élevé, d'évaluer leur impact au niveau du voisinage. Certains élus et administrateurs municipaux sont réticents parce qu'ils redoutent d'éventuelles répercussions pour le voisinage. Pourtant, dans l'arrondissement de Charlesbourg, lors des consultations publiques tenues en vue de la modification générale du cadre réglementaire, en 1994, personne ne s'est prononcé contre ce genre de projets. Jusqu'à présent, il n'y a pas eu de plaintes au sujet de logements ajoutés. Certaines questions ont été posées, à l'occasion, au sujet de l'esthétique, mais le fait qu'il y ait un deuxième logement n'a jamais soulevé d'opposition de la part de la population.

Par ailleurs, le fait qu'il y ait des gens dans leur maison pendant la journée, tandis que d'autres sont au travail, peut être très sécurisant pour le voisinage selon nos informateurs. Dans des secteurs comme Sillery, où les gens sont plutôt âgés (20 % de la population a plus de 65 ans) et où, donc, il y beaucoup de personnes à la retraite, cet avantage est moins présent. Par contre, avoir une gamme de voisinage plus variée en termes d'âge peut être intéressant pour le renouvellement du tissu social. De plus, le fait que des personnes plus âgées demeurent dans leur quartier et puissent y conserver leurs amis contribue au maintien des liens sociaux dans le voisinage.

- **Pour les ménages co-résidants, les personnes impliquées**

Selon nos informateurs, la cohabitation intergénérationnelle est particulièrement aidante pour les membres des ménages de la génération ascendante. Elle assure une plus grande proximité de leur parentèle, et donc plus d'aide, d'entraide et de sécurité pour les parents vieillissants.

Pour les propriétaires qui sont des personnes plus âgées, à la retraite ou sur le point de prendre leur retraite, qui n'ont plus d'enfants à la maison, dont plusieurs pièces demeurent inoccupées, l'ajout d'un logement à leur maison unifamiliale permet de récupérer l'espace existant, de lui donner un usage. Ce peut être une manière de leur permettre de rester dans leur logis, la maison étant désormais mieux adaptée à leurs besoins actuels (moins d'espace sous-utilisé ou inutilisé, donc moins de coûts d'entretien du bâti et moins d'entretien domestique).

L'accessibilité à la propriété peut également se voir améliorée avec la possibilité d'ajout d'un logement supplémentaire bien qu'à Sillery, le phénomène demeure rare. Les gens qui décident d'y acheter une maison le font pour eux-mêmes et ils en ont les moyens. Ce n'est que dans un deuxième temps qu'ils vont, éventuellement, accueillir des parents dans un logement supplémentaire ; ou bien, ils vont acheter une maison dans le but d'y cohabiter avec leurs parents, mais il ne s'agit pas, alors, d'un partenariat financier. À Charlesbourg, par contre, pour plusieurs jeunes ménages, l'ajout d'un logement constitue une façon d'accéder à l'habitation, d'avoir accès à un logement intéressant, surtout s'ils n'ont pas les moyens d'acheter une maison neuve. Souvent, il y a des arrangements entre les membres de la famille pour réduire les coûts pour les jeunes ménages. Dans ces cas, il y a des avantages financiers pour les propriétaires et les locataires. Dans d'autres cas, l'ajout du logement est réalisé parce que les familles veulent se rapprocher, sans qu'il y ait de motifs financiers.

3.1.3. *Les inconvénients perçus*

▪ **Pour la municipalité**

Dans certaines municipalités du Québec, les élus craignent une dégradation de la qualité de vie dans les quartiers résidentiels de banlieue dans l'éventualité où on permettrait l'ajout de logements supplémentaires aux maisons unifamiliales. Par ailleurs, cette option a peu souvent été retenue, entre autres pour des raisons fiscales. En effet, la captation de taxes foncières est plus élevée pour une habitation d'une valeur de 120 000 dollars que pour deux habitations (par exemple, deux logements contigus dans une ancienne maison unifamiliale) d'une valeur de 60 000 dollars, puisque le taux de taxation augmente avec la valeur de la maison une fois une certaine valeur atteinte. Par ailleurs, deux logements sur un terrain qui en comptait un seul, cela représente une demande de services accrue qui n'est pas nécessairement compensée par les nouvelles taxes perçues.

Ainsi, pour la municipalité, l'ajout de logements supplémentaires représente une pression additionnelle, une demande accrue en services et au niveau de l'achalandage puisque le nombre de voitures en circulation risque d'augmenter dans les quartiers de banlieue. Enfin, si les normes d'implantation et d'intégration architecturale ne sont pas respectées – et il incombe à la municipalité de les contrôler – l'apparence unifamiliale et l'uniformité du paysage de banlieue en seront affectées.

▪ **Pour le voisinage**

Des sondages et des entrevues réalisées par l'École d'architecture de l'Université Laval auprès de la population de Québec démontrent clairement que les gens ne s'opposent pas à l'ajout d'un logement supplémentaire aux maisons unifamiliales, surtout si ce logement est destiné à un membre de la famille d'autant plus que souvent, les voisins des ménages qui procèdent à l'ajout d'un logement avaient vu grandir les enfants qui « reviennent » cohabiter. Ils ne sont donc pas de parfaits inconnus. À Charlesbourg, cela est d'autant plus vrai que le taux de mobilité de la population est beaucoup moins élevé qu'ailleurs dans la région de Québec. Il n'est pas rare que les gens restent dans la même maison de 20 à 30 ans. Il y a une certaine stabilité dans ces secteurs, ce qui pourrait contribuer à une plus grande ouverture face à l'ajout de logements à des maisons unifamiliales. Toutefois, si les logements ajoutés ne sont pas habités par des parents, ce qui peut, le cas échéant, représenter un avantage pour les propriétaires de ces logements, qui peuvent alors les louer plus facilement après le départ des parents co-résidants, cet avantage peut se transformer en inconvénient sur le plan de la sécurité ou, pour le moins, en inconnu, tant pour les propriétaires que pour leurs voisins.

Par ailleurs, l'horaire et les habitudes de vie des adolescents ou des jeunes enfants peuvent entrer en conflit avec ceux des personnes plus âgées du quartier auprès desquelles ils cohabitent, et qui sont peut-être moins tolérantes que les parents. Les plaintes dirigées à la municipalité de Sillery, par exemple, proviennent surtout de gens plus âgés. Encore une fois, il n'y a cependant pas de règle générale à cet effet.

Sur le plan de la valeur, certaines personnes craignent une dévalorisation de leur propriété ou une diminution du caractère résidentiel dans leur secteur. Il y a des gens qui tiennent énormément à l'aspect paisible et au silence régnant dans leur quartier. Si la possibilité d'avoir un deuxième logement dans une résidence unifamiliale est généralisée, cette crainte risque de s'exprimer, notamment, autour des répercussions des caractéristiques sociales des personnes habitant le quartier sur sa tranquillité, la qualité de vie qui y est associée et, de là, sur la valeur foncière dans le secteur. Dans certains cas de projets de changement de zonage, par exemple, elles se disent : « On a choisi de vivre dans un quartier résidentiel unifamilial et on ne veut pas que ça change. On a fait toutes sortes d'investissements en fonction de ça. On a choisi de vivre ici pour cette raison-là et je suis ici depuis quarante-cinq ans. » Ces personnes se considèrent comme des victimes. Par contre, d'autres personnes vont se dire que plus tard, elles pourraient avoir recours à un deuxième logement et elles vont donc tempérer leur discours. Selon un de nos informateurs, l'idée de permettre l'ajout de logements à des maisons unifamiliales passe mieux si on insiste sur les possibilités que le changement de zonage offre aux gens plus âgés que si c'est la question de la valeur, au sens de la qualité de vie dans le secteur, qui est abordée. Ce phénomène est observé dans certains cas de convention de recyclage de bâtiments conventuels, des bâtiments appartenant à des congrégations religieuses. Lorsque les gens comprennent qu'il y a un besoin en terme d'hébergement pour personnes âgées, les projets sont acceptés dans la mesure où les gens pensent qu'ils vont éventuellement pouvoir bénéficier de ce service-là et qu'ils vont pouvoir rester dans le quartier auquel ils sont attachés. Il faut s'assurer que les gens puissent constater que leur investissement ne sera pas perdu. Ainsi, la qualité des projets y fait pour beaucoup.

▪ Pour les ménages co-résidents, les personnes impliquées

Lorsque les bâtiments ne sont pas conçus pour d'éventuels agrandissements, que les plomberies intérieures des maisons ou que les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout sont vieillissants, l'ajout d'un logement peut présenter certains inconvénients pour les personnes concernées. Il faut prévoir une mise aux normes du bâtiment pour les éviter, ce qui implique des coûts supplémentaires. Par exemple, changer l'entrée électrique de la maison peut constituer un élément incontournable afin d'assurer l'alimentation des appareils électroménagers du second logement. Ces éléments doivent être pris en considération, surtout dans un cas comme Sillery, où les maisons sont relativement âgées : 40, 50, 60 ans.

Les ajouts à l'étage peuvent présenter des inconvénients potentiels. Premièrement, si ce sont des personnes âgées qui occupent le logement à l'étage, il faut penser que plus les personnes vieillissent, moins elles sont mobiles et aptes à se déplacer dans les escaliers. Il vaut mieux encourager les ajouts latéraux pour que les services soient accessibles au niveau du rez-de-chaussée. L'ajout à l'étage comporte des limitations pour la viabilité à long terme des logements, pour les personnes âgées, surtout. Il n'est cependant pas possible de faire un ajout latéral sur tous les terrains à cause des marges à respecter. Par ailleurs, avec un ajout à l'étage, il peut y avoir des conflits en ce qui concerne l'utilisation de la cour arrière (à savoir qui peut l'utiliser, et quand), et on sait qu'en banlieue, les gens s'approprient l'espace situé en arrière plus que l'espace situé devant les maisons. Dans le cas d'un ajout latéral, la surface partagée est évidemment plus facile à subdiviser ou à clôturer, son usage est plus facile à réguler.

Enfin, la cohabitation en logement supplémentaire représente certainement des inconvénients potentiels sur le plan de l'intimité. Si la gestion de l'espace est difficile ou a été mal planifiée, on perd de l'intimité. De plus, la bonne entente varie selon les individus, certains s'entendent plus ou moins bien avec les parents ou les beaux-parents.

Côté confort et qualité du logement, nos informateurs considèrent que les gens conçoivent habituellement assez bien leur espace, de manière à ce que les deux logements soient confortables pour les ménages concernés. Évidemment, si les projets sont mal pensés, il y a un risque de perte de confort avec le temps. Encore une fois, c'est souvent le partage de l'espace extérieur qui devient problématique.

3.1.4. Les programmes publics

Nous avons déjà mentionné, plus avant dans ce rapport, ce qui distingue les quatre arrondissements ou municipalité concernés sur le plan de leur règlements de zonage et de ses rapports à l'ajout d'un logement aux maisons unifamiliales. Résumons la situation. À Charlesbourg, depuis 1994, il n'y a plus d'espace zoné résidentiel et exclusivement unifamilial. Dans toutes les zones résidentielles de faible densité, on autorise la présence de maisons unifamiliales, de maisons bifamiliales et de maisons jumelées. On attribue un numéro civique aux logements additionnels, et ils peuvent être occupés par des parents ou des non parents des propriétaires du logement principal. Dans l'arrondissement Sainte-Foy/Sillery, l'ajout d'un deuxième logement n'est pas autorisé dans les zones unifamiliales. Par contre, dans l'ancienne municipalité de Sillery, les autorités municipales n'allaient pas vérifier combien de cuisines comptait chaque maison. L'ajout de chambres ou d'un logement était donc toléré dans la mesure où l'apparence unifamiliale du quartier était conservée. Le nouveau logement ne peut toutefois se voir assigner de numéro civique, ce qui limite, dans la pratique, la possibilité de louer à des étrangers. Dans l'arrondissement Desjardins Lévis et dans la municipalité de Lac Delage, l'ajout d'un logement n'est pas permis dans les zones unifamiliales. Par contre, dans le premier cas, le règlement de zonage a été modifié dans certains quartiers afin de permettre l'ajout de logements supplémentaires à des maisons unifamiliales. Certaines zones unifamiliales sont ainsi devenues bi ou multifamiliales.

Il n'existe actuellement aucun programme public permettant d'aider au financement des projets de réaménagement de maisons unifamiliales en maisons bifamiliales. Selon un des urbanistes rencontrés, l'absence de programmes de subvention est un obstacle majeur à la réalisation de ce genre de projets. Si on considère que l'ajout d'un logement peut facilement signifier un investissement de 70 000 à 75 000 dollars et que les gens constatent qu'ils peuvent acheter un jumelé pour 150 000 \$, le jeu n'en vaut peut-être pas la chandelle. Cet informateur mentionne d'ailleurs avoir vu plusieurs projets tomber à l'eau pour cette raison.

3.2. Le point de vue des ménages

Nous rendons compte, dans les pages qui suivent, des résultats des entretiens réalisés auprès de personnes appartenant à des ménages ayant expérimenté la cohabitation intergénérationnelle en logement supplémentaire. Ceux-ci permettent de confirmer ou de nuancer les considérations mises de l'avant par les urbanistes et exposées dans la section précédente.

3.2.1. *La composition des ménages co-résidents participants*

Comme le Tableau 2 permet de le constater, les arrangements résidentiels dans lesquels ont pris ou prennent part les ménages co-résidents ayant participé à notre étude sont variés. Dans douze cas sur quinze, le ménage qui était déjà propriétaire de la demeure réside dans le logement principal. Nous avons, en outre, un cas où l'ancienne propriétaire a vendu la maison à un de ses fils et est maintenant sa locataire et deux cas où les ménages co-résidents sont co-propriétaires du bâtiment.

Sur le plan des générations, on peut constater que dans dix cas sur quinze, c'est un ménage appartenant à la génération ascendante (aînée) qui réside dans le logement supplémentaire ; sept de ces ménages sont composés d'une seule personne, des femmes en l'occurrence, des veuves pour la plupart sauf, dans un cas, une femme dont le conjoint est placé dans une institution de santé. La résidence dans le logement supplémentaire est le fait de trois ménages de la génération descendante ; deux d'entre eux sont composés de la fille des propriétaires, de son conjoint et de leur fille, et l'autre de la fille des propriétaires qui réside seule. Finalement, dans deux autres cas, les ménages co-résidents sont liés par une relation de germanité⁸ plutôt que par filiation ; en effet, dans les deux cas, le logement supplémentaire est occupé par la sœur du ou de la propriétaire du logement principal. Dans un de ces deux cas, le logement supplémentaire a été occupé, auparavant, et à tour de rôle, par chacun des trois enfants du ménage propriétaire. Un de ses enfants y a résidé avec sa conjointe et l'enfant de cette dernière.

Dans six des quinze familles qui ont participé à cette étude, la maison a été acquise ou construite par les propriétaires actuels expressément dans le but d'une cohabitation intergénérationnelle avec un ou des parents plus âgés. Dans quatre de ces cas, la mère seule (le père étant décédé) co-réside ou a co-résidé (si elle est décédée aujourd'hui), tandis que dans les deux autres cas, le père et la mère co-résident un de leurs fils, sa conjointe ou ses/leur (s) enfant(s).

Fait à noter, sur ces quinze familles, la cohabitation des parents plus âgés avec un fils ne se présente que quatre fois alors que l'on trouve huit cas de cohabitation de parents plus âgés avec une fille (et son conjoint ou des enfants, éventuellement). Pour le reste, il s'agit d'une cohabitation avec un petit-fils et de deux cohabitations de parents liés par une relation de germanité (frère et sœur), comme nous l'avons mentionné plus haut. On ne saurait toutefois généraliser trop hâtivement cette observation d'une fréquence plus élevée de cohabitation parents-filles, puisque notre échantillon n'est pas statistiquement représentatif ni n'a la prétention de l'être. Quand nous

⁸ Les personnes liées par une relation de germanité sont les frères et sœurs.

nous limitons aux ménages ascendants composés de personnes âgées de plus de 70 ans (huit cas), ce déséquilibre disparaît : on trouve trois cas où la cohabitation est le fait d'un ou de parents âgés et de son (leur) fils (et sa conjointe et dans certains cas des enfants) et quatre cas où elle est celle d'une mère âgée et de sa fille (et son conjoint – sauf dans un cas – et des enfants, éventuellement).

La cohabitation dure ou a duré entre huit mois et quatorze ans chez les ménages ayant participé à notre étude. Elle a eu une durée moyenne de quatre ans mais, chez la moitié des ménages concernés, elle se poursuit depuis environ deux ans ou un peu moins. Dans trois des familles rencontrées, la cohabitation avait déjà pris fin au moment de mener notre enquête. Dans deux de ces trois familles, la parente âgée ayant cohabité en logement d'appoint était décédée ; dans l'autre cas, ayant perdu son autonomie (elle a aujourd'hui 90 ans), elle résidait dans un foyer pour personnes âgées.

TABLEAU 2
La composition des ménages co-résidents

FAMILLE	LOCALITÉ	LOGEMENT PRINCIPAL	LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE
1	Charlesbourg	conjointes F-32 (fille des propriétaires) et H-31, et leurs enfants (H-2, H-4, H-6)	conjointes H-57 et F-52 (propriétaires)
2	Charlesbourg	conjointes H-72 et F-62 (propriétaires)	conjointes F-36 (fille des propriétaires) et H-36 et leur enfant F-9
3	Charlesbourg	conjointes H-47 et F-50 (propriétaires)	conjointes H-75 et F-75 (parents du propriétaire)
4	Charlesbourg	conjointes H-40 et F-40 (propriétaires) et leurs enfants H-12 et F-14	F-76 (mère de la propriétaire)
5	Charlesbourg	conjointes H-60+ et F-57 (propriétaires)	F-30 (fille de la propriétaire)
6	Sainte-Foy/Sillery	conjointes H-61 et F-48 (propriétaires) et leur enfant H-26	F-79 (mère de la propriétaire)
7*	Sainte-Foy/Sillery	conjointes H-63 et F-56 (propriétaires)	F-90 (mère du propriétaire)
8	Lévis	conjointes H-68 et F-67 (propriétaires) et leur fils H-33	conjointes F-32 (fille des propriétaires) et H-37 et leur fille F-2
9	Lévis	F- 48 (propriétaire), son fils H-18	F80+ (mère de la propriétaire)**
10	Lévis	H-38 (propriétaire) et son fils H-2	F-42 (sœur du propriétaire)
11	Sainte-Foy/Sillery	conjointes H-61 et F-61 (propriétaires)	F-50 (sœur de la propriétaire)
12	Sainte-Foy/Sillery	H-20 (fils de la co-propriétaire) et des colocataires	F-76 (grand-mère de H-20 et co-propriétaire)
13	Sainte-Foy/Sillery	conjointes H-50 et F-50 (propriétaires)	F -80+ (mère de la propriétaire) **
14	Municipalité de Lac Delage	H-43 (propriétaire) et sa fille F-19	conjointes H-66 et F-63 (parents du propriétaire)
15	Sainte-Foy/Sillery	conjointes H-49 et F-45 (propriétaires) et leurs enfants (H-5 et F-7)	F- 73 (mère du propriétaire)

Légende : F = femme, H = homme ; le chiffre qui suit le tiret est leur âge au moment de l'enquête

* Les deux ménages de la famille 7 ne cohabitaient plus au moment de l'enquête.

** Décédée au moment de l'enquête.

3.2.2. Les caractéristiques physiques des logements

Nous retrouvons également, comme le montre le Tableau 3, une importante diversité sur le plan des caractéristiques physiques des logements de notre échantillon. Les maisons habitées par les ménages qui ont participé à notre étude ont des âges variés. La plus récente a été construite il a trois ans à peine, alors que la plus ancienne est classée maison « historique » par le ministère des Affaires culturelles, elle a été construite au début du 20^{ème} siècle. La plupart des constructions datent cependant des années 1950 et 1960. C'est à cette époque que se sont peuplées les banlieues de première couronne de la conurbation de Québec. Ces maisons se retrouvent dans des quartiers diversifiés à l'interne en ce qui concerne le niveau de vie des résidents, les styles des maisons (bungalows, cottage, *split level*), le paysage urbain (arbres matures ou non, rues plus passantes ou quartier plutôt résidentiel).

Dans dix cas sur quinze, la demeure originale était un bungalow. Le logement supplémentaire a été ajouté à l'étage, c'est-à-dire que l'on a construit un deuxième étage, transformant le bungalow en cottage dans trois cas, sur le côté dans deux cas, au sous-sol dans deux cas et au rez-de-chaussée dans trois cas, notamment dans les deux cas où il s'est agi d'un logement d'appoint (on a, dans ces cas, aménagé des pièces supplémentaires dans le logement principal, puisque les parents cohabitant étaient des personnes âgées et malades).

Nous retrouvons par ailleurs trois cottages comme maison d'origine parmi notre échantillon. L'un d'entre eux avait été transformé par les propriétaires antérieurs et comptait déjà deux logements quand il a été acquis par nos informateurs pour fins de cohabitation intergénérationnelle. Le logement supplémentaire se trouve au deuxième étage. Dans les deux autres cas, des logements autonomes ont été aménagés au second étage par les propriétaires participants à notre étude, alors qu'auparavant le logement principal occupait les deux étages du cottage.

Finalement, une maison de type *split level* et une maison d'un étage et demi font partie de notre échantillon. Le premier a fait l'objet d'un ajout de logement se trouvant en partie au demi sous-sol, en partie au rez-de-chaussée. La seconde a été construite au cours des dernières années dans le but d'une cohabitation intergénérationnelle. Le logement principal, celui du propriétaire, occupe la majeure partie du sous-sol, une partie du rez-de-chaussée et possède un deuxième étage, tandis que le logement supplémentaire, qui se situe à côté du logement principal, occupe une petite partie du sous-sol et une partie du rez-de-chaussée de la bâtisse.

TABLEAU 3
Les caractéristiques physiques des logements principal et supplémentaire

FAMILLE	MAISON ORIGINALE	LOCALISATION DU LOGEMENT PRINCIPAL	LOCALISATION DU LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE	PIÈCES DU LOGEMENT PRINCIPAL	PIÈCES DU LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE	ACCÈS ENTRE LES LOGEMENTS
1	bungalow	rez-de-chaussée et sous-sol	à l'étage	6 ½ pièces	4 ½ pièces + balcon	par l'extérieur
2	bungalow	rez-de-chaussée et sous-sol	à l'étage	5 ½ pièces	5 ½ pièces + balcon	par l'extérieur (arrière)
3	bungalow	rez-de-chaussée et sous-sol	latéral	6 ½ pièces	3 ½ pièces	par l'extérieur
4	bungalow	rez-de-chaussée et sous-sol	réaménagement rez-de-chaussée	5 ½ pièces	2 1/2 pièces	par l'extérieur (latéral)
5	bungalow	rez-de-chaussée et sous-sol (28 X 38)	piscine intérieure (latéral)	5 1/2 pièces	4 1/2 pièces	par l'intérieur et l'extérieur (façade)
6	cottage	rez-de-chaussée et sous-sol	2 ^{ème} étage	4 ½ pièces	3 ½ pièces	2 escaliers indépendants à partir d'un hall
7	split level	rez-de-chaussée	demi sous-sol	6 1/2 pièces	4 ½ pièces	par l'intérieur et l'extérieur
8	bungalow	rez-de-chaussée	à l'étage	5 1/2 pièces	5 ½ pièces	par l'extérieur (arrière)
9	bungalow	rez-de-chaussée et une partie du sous-sol	rez-de-chaussée	6 1/2 pièces	1 salon, 1 chambre et 1 s. de bain	par l'intérieur
10	cottage	rez-de-chaussée	2 ^{ème} réaménagé	4 ½ pièces	4 ½ pièces	par l'intérieur ou l'extérieur
11	bungalow	rez-de-chaussée	sous-sol	6 1/2 pièces	4 1/2 pièces	par l'intérieur ou l'extérieur
12	bungalow	rez-de-chaussée	sous-sol	5 1/2 pièces	4 1/2 pièces	par l'intérieur
13	bungalow	rez-de-chaussée	rez-de-chaussée	6 1/2 pièces	1 séjour, 1 chambre et 1 s. de b. adaptée pour fauteuil roulant	par l'intérieur
14	1 ½ étage	sous-sol, rez-de-chaussée et étage	rez-de-chaussée et une partie du sous-sol	5 1/2 pièces	4 ½ pièces	par l'intérieur ou l'extérieur
15	cottage	rez-de-chaussée et sous-sol	2 ^{ème} réaménagé	6 ½ pièces	4 1\2 pièces	par l'intérieur

Dans la grande majorité des cas (12 / 15), le logement supplémentaire est plus petit que le logement principal; il compte moins de pièces et a une plus petite superficie. Ainsi, alors que sept des logements principaux comptent quatre chambres à coucher, six en comptent trois et deux en comptent deux, seulement deux des logements supplémentaires comptent trois chambres, la majorité (huit) en comptant deux et cinq en comptant une seule. Dans deux cas (il s'agit de logements supplémentaires se situant à l'étage), le nombre de pièces à vivre aménagées est le même que dans le logement principal, mais parce que le logement principal compte un sous-sol, il dispose d'une plus grande superficie habitable. Dans le dernier cas, celui d'un cottage dans lequel on a aménagé un logement au deuxième étage, les deux logements ont la même grandeur.

TABLEAU 4
Grandeur des logements principal et supplémentaireselon
le nombre de chambres à coucher

NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER	LOGEMENT PRINCIPAL	LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE
1	0	5
2	2	8
3	6	2
4	7	0

Dans la plupart des cas (8 / 15), la demeure originale a été modifiée de l'extérieur. Dans six autres cas, aucune transformation n'est apparente de l'extérieur ; il s'est agi de modifier l'organisation de l'espace intérieur en ajoutant des pièces : cuisine additionnelle, séjour, chambres à coucher, salle de bain. Enfin, dans un dernier cas, la maison a été construite avec deux logements. Une entrée indépendante menant au logement supplémentaire existe dans la grande majorité des maisons de notre échantillon (11 / 15). Dans deux des quatre cas où les logements ne communiquent que par l'intérieur, il s'agit de logements d'appoints situés en quelque sorte à l'intérieur du logement principal.

Six des huit maisons qui ont subi des transformations visibles de l'extérieur présentent un revêtement uniforme, c'est-à-dire que l'on a utilisé le même pour la partie ajoutée que sur le bâtiment originel ; dans les deux autres cas, le revêtement diffère de celui qui caractérisait la maison à l'origine. Les revêtements sont diversifiés : bois, crépis, déclin de vinyle, brique et papier goudronné. Notons enfin que dans trois cas seulement, on a ajouté des espaces de stationnement additionnels à ceux existants avant la transformation de la maison.

3.2.3. Une démarche en plusieurs étapes

La démarche qui aboutit à la cohabitation entre ménages apparentés commence avec l'idée de la cohabitation et se termine avec l'installation des deux ménages concernés dans leur logement respectif.

Sur la base de notre enquête, nous avons en fait pu identifier de cinq à sept étapes par lesquelles les ménages co-résidant doivent passer avant de mener leur projet à terme : 1) la première commence avec l'« incubation » du projet et se termine avec les discussions ouvertes avec les personnes concernées ; 2) la seconde consiste à chercher la bonne maison ou le bon terrain (le cas échéant) ; 3) la troisième renvoie à l'élaboration des plans, il s'agit de la concrétisation du projet virtuel ; 4) l'obtention des permis est ensuite de mise ; 5) l'obtention d'un financement est souvent requise ; 6) la sixième étape est celle de la construction ou de l'aménagement du logement supplémentaire et 7) la dernière correspond à l'installation des personnes dans leur logement respectif, qui met un terme à la démarche.

▪ **L'incubation de l'idée et les discussions préalables avec les personnes concernées**

Cette étape est sans doute la plus longue et la plus ardue dans l'ensemble du processus. C'est avant de prendre une décision ferme que les personnes concernées pensent aux avantages mais aussi aux inconvénients d'une éventuelle cohabitation avec des parents ou, ce qui semble encore plus problématique, avec des beaux-parents. Il s'écoule parfois plusieurs années entre le moment où l'idée de cohabiter germe dans la tête d'une des personnes concernées et celui où la cohabitation est finalement une réalité. Dans le cas où ce sont des personnes membres de la génération ascendante qui occupent un logement supplémentaire, les témoignages recueillis montrent que certaines d'entre elles caressaient depuis longtemps l'idée de pouvoir vivre près d'un de leurs enfants lorsqu'elles atteindraient un certain âge. Chez les plus jeunes aussi, cette idée d'accueillir un jour un parent âgé était parfois présente depuis un bout de temps, comme une lointaine possibilité, autour de laquelle on faisait des blagues à l'occasion, sans penser sérieusement que cela deviendrait un jour réalité. Dans le cas où ce sont des membres de la génération descendante qui occupent le logement supplémentaire, les projets ne remontent cependant pas aussi loin. Il est entendu que les jeunes ne s'imaginent pas cohabiter avec leurs parents autrement que sur une base temporaire. Dans une société où l'indépendance et l'autonomie sont fortement valorisées, cette éventualité ne fait pas partie de l'horizon des scénarios souhaitables. La notion d'incubation est utilisée ici pour mettre en relief le processus, plus ou moins long, lors duquel les personnes concernées pensent à l'éventualité d'une cohabitation sans en parler ouvertement.

Il est souvent difficile d'établir clairement qui, la première ou le premier, a exprimé l'idée de la cohabitation. Dans certaines des familles qui ont pris part à cette étude, on pouvait identifier clairement la personne qui a parlé à voix haute du projet. Mais dans d'autres, les témoignages sont contradictoires. C'est dire que l'expression d'un désir, d'une volonté de cohabitation n'est pas chose facile. On « tricote » parfois longtemps, on tourne autour du pot en l'évoquant vaguement ou à la blague avant de se faire une tête suffisamment claire à ce sujet pour oser partager son idée avec d'autres membres de la famille. Les discussions ont souvent lieu au sein des membres d'un ménage d'abord ; d'un commun accord, ils en feront ensuite part aux enfants ou aux parents concernés.

Bien entendu, l'enquête ayant été menée auprès de familles qui ont expérimenté la cohabitation, elle ne fournit aucune donnée sur les familles, bien plus nombreuses sans doute, qui ont réfléchi un jour à cette option mais ne l'ont jamais réalisée soit parce qu'après réflexion, l'idée ne leur est plus

parue aussi heureuse, soit parce que des facteurs financiers ou des contraintes liées aux règles d'urbanisme les ont contraints à abandonner leur projet. Alors que nous tentions de recruter des participantes et des participants, nous avons d'ailleurs été contactés par une dame qui disait avoir voulu ajouter un logement à sa maison pour accueillir sa fille mais qui a dû renoncer rapidement à son projet étant donné qu'un ajout de logement était prohibé en zone unifamiliale dans sa municipalité de résidence.

Le passage de l'incubation au partage explicite du projet en gestation est souvent dû à un concours de circonstances : changement récent ou imminent dans la composition des ménages (maladie ou décès d'un des parents, décision de faire vie commune avec une conjointe ou un conjoint qui avait sa propre résidence), événement ou suite d'événements qui font prendre conscience du fait qu'il est temps de penser à une autre modalité de logement parce que l'actuel présente plusieurs inconvénients (je pense à ce couple aisé vivant dans un appartement en condominium situé au troisième étage d'un édifice sans ascenseur, dont les amis ne voulaient plus les visiter à domicile parce qu'ils trouvaient trop laborieux de monter au troisième, ou à cet autre couple de retraités qui s'est rendu compte que s'ils quittaient plusieurs mois pour voyager à l'étranger, ils devaient demander aux voisins et aux parents de ramasser le courrier et de surveiller la maison, ou encore à cette dame seule qui a pris conscience de sa vulnérabilité quand elle a dû avoir recours à un réparateur pour son système de chauffage de sa maison qui est tombé en panne en pleine nuit l'hiver). Il peut également s'agir de circonstances qui ouvrent une fenêtre d'opportunité parfois un peu inattendue.

Il serait hasardeux d'affirmer que dans les cas où nos informatrices et nos informateurs n'ont pas mentionné explicitement une phase d'incubation lorsque nous les avons questionnés sur l'origine du projet, la cohabitation n'ait pas du tout été « préméditée ». Il semble clair que dans la grande majorité des cas, une telle possibilité avait toujours existé au moins de manière virtuelle dans l'esprit de ceux et celles qui ont éventuellement exprimé explicitement une telle intention, lorsque les circonstances s'y sont prêtées. Pour d'autres, qui ont alors été sollicités, ce premier bout de chemin n'était pas nécessairement fait ; ils n'avaient pas envisagé cette possibilité. Il a alors fallu les convaincre de la faisabilité et des avantages d'un tel arrangement pour les deux parties concernées. Le projet peut émerger soudainement dans le contexte de changements substantiels dans le mode de vie personnel d'une des personnes concernées, comme dans le cas de cet homme qui a décidé de faire part à ses parents de son projet et s'y est fortement investi à la suite d'une phase difficile, dans sa vie personnelle, qui a duré plusieurs années.

Les motivations identifiées relèvent de plusieurs dimensions, chacune étant plus ou moins sollicitée dans chacun des cas. Il peut s'agir de la situation économique des ménages, d'une question de confort, ou de rapports affectifs relevant des affinités interpersonnelles, des droits et obligations envers les parents vieillissants. Ces motivations sont liées les unes aux autres et il n'est pas toujours facile de les débrouiller.

Nos données suggèrent que lorsque la cohabitation a lieu dans une demeure qui était la propriété des parents de la génération ascendante (sept cas si l'on inclut celui où un frère a acheté à son père la maison familiale et y cohabite avec sa soeur), les circonstances sont, souvent, celles du vieillissement des parents. Lorsque les parents sont assez à l'aise sur le plan financier et encore

actifs, les motivations principales mentionnées par nos informatrices et informateurs sont d'aider les plus jeunes à améliorer leur situation résidentielle en leur donnant accès à un logement plus grand, plus confortable, avec accès à un terrain et mieux localisé sur le plan de l'accès aux services, bref des conditions plus intéressantes et aussi plus coûteuses que ce qu'ils sont ou seraient en mesure de se procurer eux-mêmes ; d'autre part, un tel arrangement permet aux parents de demeurer à la même adresse, dans le même quartier, le même environnement ; en troisième lieu, vivre près d'un enfant et de ses petits-enfants, cela veut dire plus de contacts, des échanges de services et de l'aide (dans les deux sens) au besoin ; enfin, cela procure également une certaine sécurité. Dans le cas d'un couple qui a offert à leur fille de venir s'installer avec son conjoint et leur fille dans la maison familiale, alors qu'eux se sont installés dans un logement aménagé au second étage qui a été ajouté à l'ancien bungalow, les parents peuvent demeurer dans leur quartier et, du coup, les plus jeunes ont accès à une maison et un terrain de bonne superficie. En effet, certains ont fait remarquer que dans les quartiers de banlieue les plus récents, les lots sont en général plus petits que dans les quartiers qui ont 40, 50 ou 60 ans d'existence.

Dans les huit autres cas, c'est une maison appartenant à des membres de la génération descendante qui est aménagée en vue d'une cohabitation. Dans cinq de ces cas, il s'est agi d'une femme (avec conjoint, sauf une exception) qui a « reçu » sa mère, âgée de plus de 70 ans. Dans les trois autres cas, un fils a « reçu » des parents (deux cas) ou sa mère seule (un cas). Lorsque les parents sont en perte d'autonomie ou malades, les motivations à cohabiter concernent surtout l'aspect pratique de la proximité pour sécuriser, venir en aide facilement ou fournir des soins lorsque leur état de santé l'exige. Il s'agit de toute évidence pour les personnes concernées d'une alternative à un foyer pour personnes âgées ou un centre de soins de longue durée dans le cas des personnes gravement malades. Plusieurs des personnes interrogées nous ont d'ailleurs mentionné qu'il n'était pas question que leur père ou leur mère s'en aillent vivre dans un foyer. Certains ont mentionné qu'ils avaient vu des grands-parents s'éteindre paisiblement à la maison et qu'ils trouvaient cela de beaucoup préférable à un décès dans une institution. Par ailleurs, nous avons également eu un témoignage d'une personne qui a trouvé très difficile de prendre soin de sa mère affligée de multiples problèmes de santé et qui a reçu relativement peu d'aide de ses frères et sœurs au quotidien. Elle a néanmoins gardé sa mère près d'elle jusqu'au bout, disant qu'elle était la seule en mesure d'en prendre soin.

Parmi les cinq familles au sein desquelles les parents de la génération ascendante ont invité des jeunes à cohabiter avec eux, il s'est agi, à chaque fois, d'une jeune femme dans la trentaine ou au tout début de la quarantaine (avec ou sans conjoint, avec ou sans enfant). Dans quatre cas, elles ont occupé le logement supplémentaire et dans un cas seulement, le logement principal. Dans ce dernier cas, la jeune femme a un conjoint et trois enfants ; il s'agit de la maisonnée la plus nombreuse au sein de notre échantillon.

Notons par ailleurs que dans seulement un des quatre cas où la génération descendante a occupé le logement supplémentaire, la demande de cohabitation est venue des plus jeunes. Dans ce cas unique, il s'agissait d'un jeune adulte, étudiant, qui désirait continuer à résider chez ses parents tout en ayant son propre espace, son intimité, qui a proposé de s'aménager un logement dans le sous-sol. Le projet avait donc des allures temporaires pour lui. D'ailleurs, après quelques années, il est allé travailler dans une autre ville et son frère, puis sa sœur, ont occupé le logement à tour de

rôle. Aujourd'hui, c'est une sœur de la propriétaire qui a pris leur place. Dans ce cas, c'est cette dernière qui a demandé d'occuper le logement, qui pouvait lui être loué à un prix inférieur à celui du marché locatif.

▪ **La recherche de la « bonne » maison ou du « bon » terrain**

Une fois l'idée de la cohabitation exprimée, discutée et acceptée par les personnes concernées, une fois que certains des enfants ont décliné l'offre de leurs parents mais qu'un ou une autre l'a accepté, une fois que l'on a convaincu nos parents qu'il s'agit d'une alternative intéressante, ou acquiescé à la demande de notre mère esseulée et soucieuse de sa sécurité depuis qu'elle est veuve de se rapprocher d'un de ses enfants il faut, si ce n'est déjà fait, passer aux plans concrets. Comme nous l'avons mentionné plus avant, six des familles ayant participé à notre étude ont acquis une maison ou un terrain dans le but avoué d'une cohabitation intergénérationnelle avec un ou des parents plus âgés alors que dans les autres cas, la maison déjà occupée par un des ménages concernés a été transformée.

Dans le cas où la réalisation du projet est passée par la recherche d'un terrain à construire, la contrainte de la réglementation municipale a été surmontée en choisissant un terrain situé dans une zone bifamiliale où la présence de deux logements sur le même lot ne constitue pas un problème. Pour le concepteur de ce projet, cela signifie que, lorsque ses parents ne seront plus là, il pourra toujours louer à quelqu'un d'autre et bénéficier d'un revenu d'appoint. Un autre de nos informateurs a, quant à lui, cherché une maison à laquelle il pourrait ajouter une annexe latérale, dans le même arrondissement que celui où résidaient antérieurement ses parents. Il tenait à ce que le logement de ses parents n'ait qu'un seul plancher afin qu'ils n'aient pas d'escaliers à monter ou à descendre et que l'accès au jardin soit immédiat. Dans cet arrondissement, l'ajout d'un logement à une maison unifamiliale était permis. La maison retenue permettait un ajout latéral puisque le lot voisin était disponible et a été acquis lui aussi pour les fins du projet de cohabitation.

Dans un des cas de recherche de la « bonne » maison, les deux ménages concernés étaient autrefois locataires dans un même édifice à logement. L'augmentation des tarifs de location, à la suite de rénovations effectuées sur l'édifice, ainsi que la mauvaise qualité acoustique de l'immeuble ne leur convenaient plus. Après avoir fait des calculs, ils ont constaté que l'achat d'une maison à partager serait réalisable. C'est ainsi qu'une de nos informatrices, âgée de 77 ans, s'est mise à la recherche de la « maison idéale ». Lorsqu'elle a trouvé ce qu'elle cherchait, sa fille et son gendre l'ont visitée et elle leur a plu à eux aussi. Ils ont donc acquis, peu de temps après, un cottage comptant des pièces à vivre et une chambre au rez-de-chaussée, une chambre au sous-sol et des pièces à vivre et une chambre au second. Le rez-de-chaussée est aujourd'hui occupé par la fille de cette informatrice et son conjoint, le sous-sol par leur fils de 26 ans et le second étage, auquel on a joint un coin cuisine, est le domaine de cette informatrice.

Dans un autre cas, notre informateur avait déjà en tête l'idée d'inviter ses parents vieillissants à se rapprocher de lui et de sa conjointe quand ils ont acquis un *split level* dans lequel on pouvait facilement aménager un second logement en utilisant le demi sous-sol et une partie de rez-de-chaussée, d'autant plus qu'il comptait déjà un salon et une grande chambre. La santé de son père s'étant dégradée rapidement, il a fallu mettre le projet sur la glace. Après son décès, on a

finalement aménagé rapidement le logement projeté de manière à pouvoir accueillir la mère de cet informateur, qui se retrouvait désormais toute seule.

L'histoire d'une autre informatrice implique également la recherche de la « maison idéale ». Elle a résidé longtemps, avec son conjoint, dans un appartement en copropriété (condominium). Une de ses filles occupait, avec son jeune fils, un appartement voisin situé dans le même ensemble résidentiel. Elle gardait ce petit-fils quotidiennement pendant que sa fille était au travail. Au bout de quelques années, la santé de son conjoint s'est détériorée à un point tel qu'elle ne pouvait plus s'en occuper elle-même. Elle a dû se résoudre à ce qu'il s'en aille résider dans une institution de santé. À l'approche de cette éventualité, sa fille – qui avait pour sa part vendu son appartement pour aller à la campagne, puisqu'elle voulait élever des chiens – s'est mise à chercher une maison qu'elle pourrait habiter avec sa mère et son fils. On a éventuellement opté pour un bungalow, situé à proximité de leur ancienne résidence, doté d'un logement au rez-de-chaussée et d'un logement au sous-sol. La mère des anciens propriétaires de cette maison vivait dans le logement du bas.

Finalement, dans le cas d'un autre cas informateur, il n'y a pas eu de recherches à faire : sa mère lui a offert de racheter la maison familiale, que son beau-père avait construite, où elle résidait depuis son mariage et dont elle demeurait propriétaire après le décès de son conjoint, et de lui aménager un petit logement au deuxième. Il a donc acquis la maison, à un prix inférieur à celui du marché, et l'a soumise à des rénovations majeures (ajout d'un sous-sol), dans le but d'occuper le rez-de-chaussée et le sous-sol avec sa conjointe et leurs deux enfants, tandis que sa mère s'est installée à l'étage. Elle vit de manière autonome, mais vient cuisiner et prend ses repas du soir avec eux puisqu'elle n'a pas tous les équipements de cuisine requis dans son logement.

Pour le reste de nos informatrices et informateurs, les propriétaires antérieurs sont demeurés propriétaires de la maison qu'ils occupaient avant la cohabitation.

▪ L'élaboration des plans

Pour réaliser la transformation d'une maison unifamiliale en vue d'une cohabitation intergénérationnelle, les propriétaires doivent obtenir un permis de la part des autorités municipales. Un plan détaillé du projet doit être soumis au comité consultatif d'urbanisme, qui doit l'approuver avant que les travaux ne puissent être entrepris.

La réalisation de ces plans a donné lieu à des dynamiques diverses parmi les ménages qui ont participé à notre étude ; mais dans un cas seulement on a eu recours à un architecte (l'aménagement impliquait des travaux importants sur la structure de la maison pour lui ajouter un sous-sol). Autrement, des membres des réseaux de parenté ou d'amitié qui s'y connaissaient un peu plus ont collaboré à l'élaboration de plans sans aucun coût ou à faible coût et ce, quand ils n'étaient pas entièrement réalisés par les ménages concernés, ce qui a été le cas dans la majorité des familles. Des catalogues des agences immobilières et des logiciels ont, à l'occasion, été mis à contribution pour s'inspirer ou faciliter le dessin des plans. En général, l'ensemble des adultes, qui allaient cohabiter, ont pris part à l'élaboration des plans, qui ont été soumis à discussion à plusieurs reprises.

▪ **L'obtention des permis de construction**

Dans la majorité des cas, l'obtention du permis par les autorités municipales ne semble pas avoir fait problème. Deux des familles concernées ont dû reprendre leurs plans à une ou deux reprises avant qu'ils ne soient jugés conformes aux exigences du comité consultatif en matière d'implantation et d'intégration architecturale. Les démarches d'obtention des permis ont exigé des allers et retours (parfois considérés nombreux) dans les bureaux de l'administration municipale, mais en général cette étape est racontée rapidement dans les récits de nos informatrices et de nos informateurs.

Un des informateurs a dû mener une enquête auprès d'une cinquantaine de ses voisins pour obtenir leur opinion favorable à son projet et demander un changement de zonage. Un de ses voisins considérait que l'ajout d'un étage à sa maison allait déprécier la sienne et s'est montré ouvertement en défaveur de la réalisation du projet. Mais la majorité des voisins qui ont donné leur opinion n'y voyaient pas d'inconvénient et le changement de zonage a été obtenu.

▪ **Le financement**

Dans le cas de transformations mineures à l'intérieur d'un bâtiment existant dans le but d'aménager ou de rénover un logement supplémentaire ou d'appoint, il n'a pas été nécessaire de faire d'emprunts pour mener le projet à bien (sommes variant entre 1 500 et 10 000 dollars). Par contre, lorsqu'il s'agit de l'acquisition d'un terrain ou d'une maison, de rénovations majeures incluant l'extérieur de la maison ou de l'ajout d'un logement à l'étage ou d'une annexe latérale, les ménages propriétaires ont dû engager un prêt hypothécaire. Dans ces cas, les montants investis varient entre 22 000 et 85 000 dollars pour les familles dont un des ménages co-résidant était déjà propriétaire de la maison (donc, ces montants réfèrent aux ajouts). Dans le cas de construction d'une nouvelle maison ou d'achat d'une maison à des étrangers, on calcule entre 180 000 et 200 000 dollars.

Il est important de mentionner que ces montants ne reflètent pas nécessairement fidèlement la valeur ajoutée aux maisons concernées, car dans plusieurs cas les propriétaires ont procédé eux-mêmes à une grande partie des travaux. Le cas échéant, le temps investi n'est pas pris en considération dans leur évaluation des coûts des travaux.

▪ **La construction ou de l'aménagement du logement supplémentaire**

L'autoconstruction est omniprésente dans les démarches réalisées par nos informatrices et nos informateurs. Tout comme le recours à un architecte est marginal au sein de notre échantillon, le recours à des contracteurs n'est le fait que des projets impliquant le creusage et le coulage de fondations (deux projets sur quinze). Plusieurs des hommes (surtout) et des femmes interrogés n'étaient pas peu fiers de nous mentionner qu'ils avaient fait le travail eux-mêmes et qu'ils avaient fait usage de leurs réseaux personnels pour obtenir des conseils sur la manière de faire ou d'économiser et des prix avantageux auprès des détaillants de matériaux de construction. Bien sûr, pour ce qui est des installations électriques ou de la pose de fenêtres, lorsque les normes liées aux

assurances l'indiquent, on a eu recours à des ouvriers spécialisés. À l'occasion, d'autres membres de la famille, des parents qui n'allaient pas cohabiter, sont venus prêter main forte lors de la réalisation des travaux.

Dans certains cas, la période de construction a été créatrice d'un grand stress ; on ne savait pas trop quel résultat final l'aménagement allait donner. Par ailleurs, les transformations ont causé des désagréments aux personnes qui résidaient dans la maison concernée : dans certains cas, elles ont dû déménager ailleurs temporairement ; autrement, elles ont enduré le désordre et la poussière pendant quelques semaines. (La durée des rénovations va de quelques jours à plusieurs semaines). Dans certains cas, la vente de la maison à quitter s'est faite plus rapidement que prévu ; il y a alors eu nécessité de se reloger temporairement ailleurs avant de pouvoir emménager dans le logement principal ou supplémentaire avec les apparentés.

▪ L'installation des personnes dans leur logement respectif

C'est avec l'emménagement des deux ménages concernés dans leur logement respectif que le projet arrive à terme. On nous a mentionné dans certains cas qu'il y a eu une période d'adaptation et d'ajustement. En effet, si les règles de convivialité devant assurer le succès de l'entreprise avaient été amplement discutées dans certaines familles, les choses semblaient aller de soi dans d'autres ou encore, on s'est rendu compte à l'usage que certaines règles de vie devaient être davantage explicitées pour qu'aucune des personnes ne se sente lésée dans son intimité. Pouvoir conserver son intimité est une question centrale, une condition *sine qua non* du succès de la cohabitation entre ménages apparentés. C'est cet item principalement qui faisait problème pour les personnes ayant hésité le plus avant d'adhérer au projet. Pour les parents de la génération ascendante, on avait parfois peur de déranger, d'avoir l'air de s'immiscer dans la vie de nos enfants ou de vouloir trop en faire, de se mêler de ce qui ne nous regarde pas, quoi. Pour les gendres et les brus, la question de l'intimité se pose avec d'autant plus d'acuité que la relation avec les beaux-parents est, dans notre société, empreinte de respect et, en même temps, caractérisée par une certaine distance. Il est certain que la bonne entente préalable entre les brus et gendres concernés et les beaux-parents auprès desquels ils allaient habiter était considérée elle aussi comme une condition nécessaire à la poursuite du projet. On ne voulait surtout pas se retrouver dans une situation où un malaise sans pouvoir en parler ouvertement (cela est plus facile entre un adulte et ses propres parents) s'installe et courir le risque de remettre en question la bonne entente reposant justement sur une distance respectueuse. En cas de pépin, les discussions devraient passer par la personne constituant le lien entre les alliés, et cela risquerait de la placer dans une situation délicate et de mettre en jeu les relations entre conjoints et entre les parents et leurs enfants.

Dans l'ensemble, la situation semble convenir à la très grande majorité des personnes rencontrées. Plusieurs personnes se sont montrées très heureuses de l'arrangement et étaient très contentes de pouvoir partager leur expérience. Cependant, nous avons pu déceler, à l'observation ou dans le discours de quelques participantes et participants, certains points sensibles, facteurs de friction, voire certaines déceptions. Dans le cas des frictions, elles sont dues au fait que la division des espaces utilisés quotidiennement (jardin à l'extérieur ou terrain ou intérieur des logements) en zones distinctes pour les deux ménages demeure incomplète. Certaines personnes se sentent alors

lésées dans leur intimité. Dans le cas des déceptions, elles relèvent du niveau de confort du logement occupé, qui est jugé trop faible ou ne répondant pas aux attentes de ses occupants.

3.2.4. Les arrangements financiers

Dans presque tous les cas (14 sur 15), le ménage résidant dans le logement supplémentaire verse un montant mensuel aux propriétaires de la maison. Dans la plupart des cas (9 sur 15), il s'agit d'un simple loyer, qui se situe en deçà des prix du marché locatif. Dans d'autres, notamment lorsque le ménage plus jeune n'avait pas les moyens de contracter une hypothèque permettant d'acquérir la maison, il s'agit d'un arrangement à travers duquel le montant investi par les propriétaires actuels (appartenant alors à la génération ascendante et ayant un bon crédit) pour l'aménagement du logement supplémentaire est remboursé en paiements répartis sur plusieurs années. Lorsqu'il est question que, à la mort des parents, le ménage co-résidant devienne propriétaire de la maison, des arrangements notariés ont été pris pour ne pas pénaliser, sur le plan de la succession, les frères et sœurs non co-résidants.

3.2.5. Les avantages perçus

Les avantages mentionnés lors de l'enquête ont été classés en six grandes catégories : la sécurité, le budget des ménages, la sociabilité, la vie quotidienne, le bâti et l'espace, et la santé.

La sécurité est, de loin, l'item le plus souvent mentionné. Il y a, pour une part, la tranquillité d'esprit que procure le fait de pouvoir s'éloigner de chez-soi quelques heures, quelques jours, voire quelques semaines, tout en sachant qu'il y a quelqu'un tout près qui veillera sur son animal domestique, qui arrosera ses plantes, ramassera le courrier, sera à l'affût d'éventuels malfaiteurs, fera le nécessaire si un bris survient dans le logement principal ou secondaire, etc. La proximité physique d'apparentés est appréciée pour cette raison autant chez les personnes qui sont sur le marché du travail que chez les retraités qui s'absentent régulièrement parce qu'ils en ont le loisir. Il y a, par ailleurs, surtout pour les personnes plus âgées et quelque peu fragilisées, le sentiment de sécurité lié à la proximité, jour et nuit, de plus jeunes qui pourront leur porter secours rapidement en cas de blessure ou de malaise subi ou, tout simplement, qui dissuaderont par leur seule présence des attaques hypothétiques à leur intégrité physique. Pour certains, les bruits, devenus familiers, qui indiquent à travers les murs ou les planchers la présence des autres, sont des indicateurs que tout va bien du côté des aînés. L'inverse est vrai également ; plusieurs personnes parmi des ménages ayant de jeunes enfants se sentent rassurées de savoir qu'en cas de besoin, il y a quelqu'un tout près qui peut, rapidement, prendre des enfants en charge ou prêter sa voiture. Finalement, une de nos informatrices a soulevé l'idée de sécurité par rapport à son adolescent : le parent proche vivant à proximité pourrait intervenir en son absence dans l'éventualité où son jeune adopterait un comportement inadéquat. Cela la rassurait.

Côté budget, dans la majorité des cas, les arrangements résidentiels de nos informatrices et de nos informateurs présentent des avantages financiers pour les ménages impliqués. Il peut s'agir d'une réduction des dépenses vouées au logement (acquisition, entretien, taxes) ou encore, pour les ménages propriétaires, de la sécurité financière liée au revenu mensuel que procure le logement supplémentaire. On nous a dit qu'un parent, contrairement à un étranger, paiera toujours son loyer. Pour les familles avec de jeunes enfants, disposer d'un espace intérieur et extérieur plus grand pour le même coût représente également un avantage relatif sur le plan du budget familial. Pour les jeunes adultes qui cohabitent avec leurs parents, les dépenses liées au logement sont moindres que s'ils avaient un logement complètement indépendant ; ils disposent donc de plus de ressources à investir ailleurs. Pour les personnes plus âgées, passer d'un logement plus vaste à un plus petit signifie des coûts d'entretien réduits. Lorsque les arrangements financiers prévoient le paiement d'un loyer à l'enfant propriétaire de la maison, le coût est en deçà de celui du marché locatif. La cohabitation de deux ou trois générations dans une maison à vocation unifamiliale à l'origine peut également signifier la possibilité d'accéder à la propriété ou à une propriété de plus grande valeur, que ce soit lors d'une nouvelle acquisition ou parce qu'éventuellement, le ménage de la génération ascendante qui cohabite avec des parents hériteront ou auront un droit de regard sur le destin de la maison familiale lorsque les parents n'y seront plus. Les avantages financiers peuvent aussi être liés au partage de certaines ressources entre les ménages co-résidants. Il en est ainsi chez ceux et celles qui prêtent un véhicule, à l'occasion, ou vont faire les courses ensemble.

La sociabilité représente un enjeu important pour certaines des personnes interrogées. Il est certain que les parents consanguins qui cohabitent avaient des affinités préalables. On se rend compte en analysant les témoignages recueillis que les personnes de la génération descendante qui cohabitent avec leurs parents sont demeurées assez ou très proches d'eux, même après avoir quitté la maison à l'âge adulte. Mais les avantages mentionnés lors des entretiens concernent les retombées de la cohabitation sur une sociabilité familiale élargie. Pour une part, avec la nouvelle situation de co-résidence, la maison partagée par des ménages de deux générations distinctes, si elle est assez vaste, peut devenir un lieu de rencontre familial, la « plaque tournante » de la famille, selon l'expression d'un de nos informateurs. Par ailleurs, la proximité physique de personnes vieillissantes avec des plus jeunes leur permet, dans certains cas, de s'insérer dans des activités conviviales réalisées dans le logement principal, ce qui leur évite un isolement qu'ils ou elles auraient connu ou connaissaient avant de cohabiter avec un enfant. Dans certains cas, on mentionne carrément que la co-résidence à proximité permet aux plus âgés comme aux plus jeunes d'éviter l'ennui et le désœuvrement.

Les grands-parents qui co-résident à proximité de petits-enfants n'ont pas manqué de nous mentionner qu'ils étaient bien heureux de pouvoir les côtoyer régulièrement. Les jeunes parents apprécient également le fait que leurs enfants puissent profiter de la présence de leurs grands-parents. Bien des commentaires recueillis ont une forte dimension affective. On s'apprécie, on désire pouvoir partager de bons moments ensemble et s'entraider au besoin. Sur le plan de la vie quotidienne, les avantages mentionnés lors de l'enquête concernent les services rendus, la réduction ou le partage de certaines tâches domestiques et l'équilibre des temps sociaux. L'échange de services, par exemple de dépanner avec une bonbonne de propane quand celle des parents co-résidants, qui reçoivent des amis pour un barbecue, se retrouve vide, effectuer des ajustements ou des réparations mineures aux appareils électroniques, garder les petits-enfants pour quelques heures. La réduction des tâches domestiques relève pour sa part de deux phénomènes

distincts : d'une part, la réduction de l'espace habité, pour les personnes plus âgées qui s'installent dans le logement supplémentaire, signifie une diminution de l'entretien ménager à réaliser ; d'autre part, le fait que deux ménages partagent un même bâtiment et un même terrain représente un entretien extérieur et du bâtiment qui peut être partagé à plusieurs, libérant ainsi du temps à toutes et à tous, ou réalisé exclusivement par certaines personnes en particulier, des hommes retraités mais actifs en l'occurrence, qui y voient une activité les maintenant alertes et occupés et qui libèrent ainsi leur gendre qui peut alors passer plus de temps avec les enfants, par exemple, ce qui a des répercussions sur les temps sociaux (temps du travail, du loisir, de la famille).

D'autres avantages, qui ont trait au bâti, ressortent de notre enquête, mais de manière moins percutante que les précédents. Une personne a mentionné que la cohabitation permettait de faire une utilisation optimale de leur grande maison, ce qui lui donne le sentiment d'être socialement utile. Par ailleurs, pour un autre propriétaire, le fait d'avoir une parente ou un parent comme locataire permet de conserver le logement supplémentaire en meilleur état que s'il était occupé par des étrangers. La question du confort a été mentionnée à deux reprises. Les membres de ménages avec de jeunes enfants apprécient particulièrement l'accès à une cour, un jardin et à un espace intérieur plus vaste que ce qu'ils auraient pu se procurer autrement, faute de moyens financiers suffisants. Enfin, il est particulièrement intéressant de noter que dans le cas d'un couple âgé, moins actif depuis quelques années, qui sont passés d'un appartement en copropriété localisé au troisième étage d'un édifice à un logement ajouté latéralement à la maison d'un de leurs fils, la différence est grande sur le plan du confort (on n'a plus besoin de monter et de descendre constamment des escaliers) et du sentiment de liberté que procure le fait d'être au rez-de-jardin.

C'est d'ailleurs au sein de cette même famille que les effets bénéfiques sur la santé des parents logés dans un logement situé au rez-de-chaussée ont été mis en exergue lors des entretiens avec des membres des deux ménages concernés et d'un parent non co-résidant. Ils ne s'ennuient plus, ils passent plus de temps dehors, ils sont redevenus plus actifs et on nous a même dit qu'ils avaient rajeunis. D'autres informatrices et informateurs ont souligné les bienfaits de la cohabitation sur leur vitalité. L'exposition fréquente et la participation à la vie grouillante des plus jeunes, enfants et petits enfants, contribuerait à maintenir les plus âgés plus jeunes, dans leur tête et dans leur corps, à leur éviter un vieillissement accéléré que l'on associe aux quartiers ou aux résidences adaptées où l'on ne côtoie que des gens âgés.

3.2.6. *Les inconvénients perçus*

En général, nos informatrices et informateurs en avaient beaucoup plus long à dire sur les avantages de la cohabitation que sur ses inconvénients. Une seule personne n'a identifié aucun avantage (il faut dire qu'elle a cohabité avec une personne très malade aujourd'hui décédée), mais plusieurs n'ont identifié aucun inconvénient. Il est certain que les personnes rencontrées ont pu montrer une certaine retenue et éviter de parler des inconvénients ressentis le cas échéant, de peur que leurs apparentés en soient informés malgré les précautions prises par les membres de l'équipe de recherche pour assurer la confidentialité de leur parole.

Le principal inconvénient mentionné concerne la perte d'intimité ou l'ingérence des parents co-résidants dans les rôles parentaux ou certains aspects de la vie quotidienne. La question de l'intimité est liée au partage de certains espaces, lors desquels on ne se sent pas toujours à l'aise ou aussi tranquille qu'on le voudrait : la cour extérieure ou, exceptionnellement (la grande majorité des ménages interrogés possédant chacun un appartement complètement équipé), la cuisine. Un sentiment d'envahissement est parfois ressenti par les gendres ou les brus qui cohabitent avec leurs beaux-parents. La question de l'intimité peut également être liée aux espaces intérieurs, souvent mal insonorisés. On doit faire attention de ne pas trop monter le volume de la musique ou de la télévision, que l'on réside avec des plus âgés ou des plus jeunes. La sexualité est aussi concernée.

Un autre inconvénient mentionné par des membres de deux familles a trait au regard porté par les autres, des apparentés, des amis ou des connaissances, sur leur arrangement résidentiel, considéré comme marginal et, à la limite, anormal.

Il arrive, à l'occasion, que la co-résidence avec un parent âgé soulève la suspicion de frères et de sœurs qui s'imaginent que la personne concernée en profite pour soutirer des avantages financiers ou tente d'obtenir une part plus grande de l'héritage éventuel que les autres. C'est pourquoi, que cette situation se présente ou pas, ou afin de l'éviter, on nous a mentionné avoir pris les précautions nécessaires pour assurer un partage équitable de ses biens entre les héritiers légaux.

Un dernier inconvénient mentionné est financier. Dans certains cas, la cohabitation ne représente pas une épargne mais des dépenses supplémentaires, largement compensées toutefois, nous a-t-on dit, par les avantages qui en sont retirés.

CONCLUSION

L'objectif premier de cette recherche était de comprendre les choix et les transformations des habitudes et des modes de vie qu'implique la cohabitation intergénérationnelle faisant suite à l'ajout d'un logement supplémentaire à une maison unifamiliale. Nous avons fait l'hypothèse que ce choix résulte de stratégies résidentielles familiales basées sur des principes de réciprocité (don et contre-don) et qui doivent être abordées en tenant compte : 1) des rapports liant les différents membres d'une parentèle spécifique dans le temps et l'espace ainsi que 2) des opportunités et des contraintes définies par la normativité municipale. Il s'agissait, en d'autres termes, de documenter les dynamiques sociales familiales avant et après l'ajout d'un logement supplémentaire en vue d'une cohabitation intergénérationnelle, de vérifier en quoi les règlements municipaux en matière de zonage interviennent dans le processus et de formuler quelques recommandations.

La longue période d'incubation et les discussions qui ont généralement précédé la prise de décision de la part des ménages qui ont constitué notre échantillon nous permettent d'avancer que la cohabitation intergénérationnelle constitue bel et bien une stratégie résidentielle, au sens où il s'agit d'un projet réfléchi et qui s'inscrit dans un projet de vie à moyen ou long terme. En ce qui concerne la règle de réciprocité sensée, selon notre hypothèse, guider l'action des apparentés impliqués, nous avons pu constater qu'elle est active lorsque des ménages accueillent des parents vieillissants et en perte d'autonomie dans un logement supplémentaire ajouté à la maison unifamiliale dont ils sont propriétaires, ce qui a été le cas dans sept des quinze familles concernées par cette étude. L'importance pour les membres des ménages plus jeunes de retourner à leurs parents ce qu'ils avaient reçu, l'obligation de réciprocité à leur égard, était perceptible dans leurs propos et les pratiques qu'ils nous ont décrites. En gros, dans ces cas, la cohabitation vise à offrir aux parents vieillissants une alternative à la résidence pour personnes âgées ; au besoin, à dispenser des soins aux parents malades tout en leur offrant un environnement agréable ; à assurer leur sécurité psychologique et physique, en cas d'accident ou de malaise ; à les protéger contre des attaques éventuelles de la part d'intrus ; finalement, à leur permettre de bénéficier de visites fréquentes et éviter l'isolement. L'aide se meut alors surtout « du bas vers le haut », c'est-à-dire de la génération descendante vers la génération ascendante. Lorsque ce sont des parents de la génération ascendante, propriétaires de leur maison, qui « reçoivent » des plus jeunes ou des germains dans un logement supplémentaire, l'aide se meut plutôt « du haut vers le bas » ou « du haut vers le bas et du bas vers le haut » ; dans ce dernier cas, on peut dire qu'il s'agit d'entraide entre les deux ménages co-résidants. En effet, dans ces cas, qui représentent l'autre moitié de notre échantillon, soit huit familles, la décision de cohabiter visait à assurer de meilleures conditions de logement et de vie aux enfants, à leur conjoint et aux petits-enfants ; à continuer, pour les membres de la génération ascendante, à vivre dans un environnement familial ; à favoriser les contacts et l'entraide entre enfants/parents (et petits-enfants/grands-parents le cas échéant) ; à s'assurer mutuellement d'une sécurité physique, psychologique et financière. Les liens entre grands-parents et petits-enfants sont d'ailleurs renforcés dans les familles co-résidentes qui comptent trois générations et les plus âgés, comme les plus jeunes, se disent privilégiés de pouvoir se fréquenter sur une base quotidienne ou quasi quotidienne.

Les témoignages de nos informatrices et de nos informateurs ont permis de confirmer que les apparentés qui entreprennent de cohabiter dans une maison unifamiliale réaménagée à cette fin sont liés au préalable par des liens affectifs puissants. Les personnes membres de ménages descendants qui font le choix de cohabiter avec un ménage ascendant avec lequel ils ont un lien de filiation semblent de toute évidence avoir plus d'affinités, être plus proches de leurs parents que leurs frères ou leurs sœurs qui ne cohabitent pas, et cela depuis toujours. La cohabitation ne vient alors que confirmer des liens forts qui la précédaient. Il n'est donc pas surprenant de constater que même avant la cohabitation, sauf exception⁹, les ménages co-résidants habitaient déjà tous les deux dans la région de Québec et se fréquentaient régulièrement.

Mentionnons que dans le cas où des femmes seules, de la génération ascendante, se sont installées auprès d'un ménage de la génération descendante lui étant lié par filiation, on a remarqué qu'il s'agit presque toujours de leur fille et non de leur garçon. Ce résultat est congruent avec le fait que ce sont les femmes qui continuent, encore aujourd'hui, à s'investir davantage dans la prise en charge de parents vieillissants ou malades. Cette prise en charge cause d'ailleurs problème pour les femmes qui occupent un emploi à temps plein ou qui ont une carrière exigeante, comme d'autres études l'ont montré. Cette situation soulève la question de la responsabilité sociale envers les aînés et les personnes fragilisées.

Notre recherche confirme que la cohabitation intergénérationnelle en logement supplémentaire comporte plusieurs avantages pour les membres des ménages impliqués. Selon les dires des personnes qui ont pris part à l'étude, ceux-ci surpassent de loin les inconvénients réels ou éventuels. Ce sont les multiples avantages envisagés qui les ont d'ailleurs motivé à tenter l'expérience. De manière générale, les attentes des uns et des autres n'ont pas été déçues. La vie en logements contigus semble apporter son lot de joies pour les ménages co-résidants. Leur mode de vie s'en trouve parfois peu modifié, alors que dans certains cas il est complètement transformé (pour le mieux, chez les personnes ayant pris part à notre étude). Dans certains cas, la maison est devenue la plaque tournante de rencontres familiales qui incluent les parents qui ne cohabitent pas.

Bien entendu, la cohabitation ne comporte pas que des avantages. Les membres des ménages apparentés qui cohabitent dans des logements contigus ressentent parfois une perte d'intimité qui n'est pas toujours facile à vivre. Il appert essentiel de bien délimiter les espaces intérieurs et extérieurs réservés à chaque ménage pour éviter les conflits potentiels. La cohabitation exige en outre une certaine dose de tolérance ainsi que la capacité à mettre rapidement sur la table les problèmes qui surgissent au quotidien afin de discuter ouvertement des solutions à apporter avec l'ensemble des personnes concernées.

La bonne entente préalable et le désir de se rapprocher pour s'aider ou s'entraider plus facilement ne suffisent cependant pas à mettre en branle des projets de réaménagement d'une maison unifamiliale en vue d'une cohabitation. Les règlements municipaux doivent, bien entendu, en permettre la réalisation.

⁹ Il s'agit du cas d'une dame qui a accueilli chez-elle sa mère malade à la suite de son veuvage. Cette dernière avait résidé jusqu'à ce moment-là dans la région de Montréal.

Nous n'avons décelé aucune contradiction entre les propos tenus par les urbanistes et les co-résidents rencontrés ; ils tendent plutôt à converger. Les opinions et les expériences des uns et des autres se rejoignent, qu'il s'agisse des avantages ou des inconvénients, pour les co-résidents ou leurs voisins, de la cohabitation intergénérationnelle en logement supplémentaire. Les entretiens réalisés auprès des urbanistes ont permis, en outre, de mieux saisir les enjeux que représente pour les autorités municipales l'ajout de logements à des maisons unifamiliales en vue de la cohabitation intergénérationnelle. Les avantages se situent surtout du côté de la revitalisation des banlieues ; la cohabitation intergénérationnelle ne constitue cependant pas une panacée au problème du vieillissement de la population et du bâti et à celui du logement adapté pour les personnes âgées. Selon eux, ce genre de projet ne risque pas de prendre des proportions très importantes dans les années qui viennent et la pression additionnelle créée sur les infrastructures parfois obsolètes des banlieues de première couronne devrait continuer à être supportable même si la réglementation devenait plus permissive et facilitait davantage ce type d'aménagement du logement.

La grande proximité affective et la tolérance mutuelle exigée des ménages qui cohabitent tendent selon nous à confirmer l'hypothèse que la cohabitation en logement supplémentaire ne soit qu'un petit pourcentage de la population à court ou moyen terme. Elle représente quand même une option très intéressante pour un certain nombre de ménages, comme les témoignages recueillis l'ont montré. Les projets les plus durables sont certainement ceux où un ménage ayant de jeunes enfants s'installe dans la maison des parents de l'un des deux conjoints. Ils contribuent alors à abaisser la moyenne d'âge dans le quartier tout en participant de l'entretien de l'édifice en question, lequel pourra éventuellement être occupé par d'autres au départ des parents, en autant que la réglementation municipale le permette.

Nous avons, par ailleurs, remarqué que la cohabitation intergénérationnelle donne parfois lieu à la construction de maisons neuves prévues à cet effet, dans des quartiers de banlieue en plein essor. Certaines entreprises de construction offrent d'ailleurs, depuis plusieurs années, des modèles de maisons bigénérationnelles. En ce sens, une réglementation municipale qui permette l'ajout d'un logement supplémentaire aux maisons déjà existantes, dans les banlieues plus anciennes, ainsi que la mise en œuvre de programmes d'aide financière aux familles présentant des projets viables seraient les bienvenus.

ANNEXE 1

Université Laval – Département d’anthropologie
Recherche sur la cohabitation intergénérationnelle dans les banlieues de Québec
Grille de collecte des données auprès de responsables municipaux de l’urbanisme
Juin 2002

1. RÉGLEMENTATION MUNICIPALE	Depuis quand la municipalité (d’avant la fusion) a-t-elle instauré un règlement permettant l’ajout de logements supplémentaires en zone de logement unifamilial ?
	De quel type de réglementation s’agit-il (zonage, plan d’implantation et d’intégration architecturale, conventions, référence au code du bâtiment, licence commerciale, etc.) ?
	Pourrions-nous en avoir une copie ?
	Comment la municipalité en est-elle venue à prendre cette décision ?
2. AVANTAGES DE CE TYPE DE LOGEMENT	<p>Selon vous, quels sont les avantages de l’ajout d’un logement à une maison unifamiliale en vue d’une cohabitation intergénérationnelle aux plans :</p> <p>1. De la collectivité, par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - coûts financiers ; - coûts environnementaux (liés à l’étalement urbain par exemple) ; - critères esthétiques ; - relations de voisinage ; - autres. <p>Pouvez-vous donner des exemples ?</p> <p>2. Des individus et des ménages (les deux ménages qui cohabitent). Par exemple, en lien avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le logement (qualité, sécurité, accès aux services, etc.) ; - l’accès à la propriété (pour les plus jeunes) ; - le temps requis en déplacements ;

	<ul style="list-style-type: none"> - l'entraide familiale ; - la proximité affective ; - autres. <p>Pouvez-vous donner des exemples ?</p>
3. DÉSAVANTAGES	<p>Quels sont, selon vous, les désavantages de la cohabitation intergénérationnelle en logement supplémentaire aux plans :</p> <p>1. De la collectivité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - coûts financiers ; - coûts environnementaux ; - critères esthétiques ; - relations de voisinage ; - autres. <p>Pouvez-vous donner des exemples ?</p> <p>2. Des individus et des ménages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - logement (qualité, sécurité, accès aux services) ; - accès à la propriété (pour les plus jeunes) ; - temps en déplacements ; - entraide familiale ; - proximité affective ; - autres. <p>Pouvez-vous donner des exemples ?</p>
4. PROBLÈMES RENCONTRÉS PAR LES MÉNAGES QUI ONT DÉCIDÉ DE COHABITER	<p>Quels sont, selon vous, les problèmes les plus couramment rencontrés par les ménages qui expérimentent l'ajout d'un logement dans une maison unifamiliale en vue d'une cohabitation aux plans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - financier ; - du respect de la réglementation ;

	<ul style="list-style-type: none"> - affectif ou interpersonnel ; - de la réaction des voisins ; - autres.
5. IMPACTS SUR LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS	<p>Quelle est l'importance des impacts de la transformation d'une maison unifamiliale avec l'ajout d'un logement supplémentaire sur la valeur de la propriété telle qu'évaluée par la municipalité ?</p> <p>Cela peut-il constituer un incitatif ou un frein à la diffusion de ce genre de pratique ?</p>
6. INFLUENCE DE LA RÉGLEMENTATION SUR LES STRATÉGIES RÉSIDENTIELLES DES MÉNAGES	<p>En général, dans quelle mesure la réglementation municipale ou supra municipale (le code du bâtiment par exemple) peut-elle, à votre avis, freiner ou faciliter la réalisation des projets de ménages qui seraient intéressés par cette formule ?</p>
7. POLITIQUES PUBLIQUES SOUHAITABLES	<p>Y aurait-il moyen, selon vous, de mettre en place des politiques ou des programmes publics qui faciliterait la tâche des ménages intéressés par un tel arrangement résidentiel (aux plan financier, de l'aide technique, de la réglementation, etc.) ?</p>
	<p>De quel type ?</p>
	<p>Par qui ces programmes devraient-ils selon vous être offerts et/ ou gérés ?</p>

Université Laval – Département d’anthropologie
Recherche sur la cohabitation intergénérationnelle dans les banlieues de Québec
Grille de collecte des données auprès de membres de ménages qui co-résident avec des parents
(des enfants) dans une maison unifamiliale à laquelle a été ajouté un logement
Juillet 2002

INFORMATION À RECUEILLIR AU PRÉALABLE :

1. Situation de co-résidence : ménage propriétaire, ménage qui est venu co-résider.
2. Description physique des logements et photos (avant / après si possible) :
 - Logement principal : orientation, superficie du terrain, superficie construite, espace non construit autour du construit, nombre d’étages, nombre, localisation et fonction des pièces, matériaux de recouvrement extérieur ;
 - Logement supplémentaire : orientation par rapport au logement principal (latéral, latéral en retrait, à l’étage, en arrière) ; superficie construite ; nombre, localisation et fonction des pièces ;
 - Communication par l’intérieur entre les deux logements ?
 - Stationnements (nombre, localisation, grandeur) ?
3. Description du voisinage (niveau de vie, date de création du quartier, types de maisons dans le quartier, maturité des arbres, présence ou non d’enfants, âge moyen des résidants, etc.).
4. Nombre, sexe, âge et état de santé général (besoins de soins ou pas) des informateurs et des parents (enfants) avec lesquels on cohabite.

THÈMES ET DIMENSIONS	VARIABLES	QUESTIONS À POSER
1. DONNÉES SUR LES MEMBRES DU MÉNAGE DES INFORMATEURS	1.1. Composition du ménage	Quelles sont les personnes qui résident dans le même logement que vous actuellement (préciser leur sexe et leur âge) ?
	1.2. Formation professionnelle	Quel est votre diplôme le plus élevé (spécialité s'il y a lieu) ? Avez-vous réalisé d'autres études, suivi des formations spécialisées ? Lesquelles ?
	1.3. Trajectoire d'emploi	Quelle est votre occupation principale ? Celle de votre conjoint (e) ? Celle de vos enfants (qui résident avec vous dans le même logement) ?
		Quels emplois avez-vous occupé dans le passé (préciser la période si possible) ? Quels emplois votre conjoint(e) a-t-il (elle) occupés dans le passé ?
	1.4. Trajectoire résidentielle	Depuis quand résidez-vous dans cette maison ? Quand vous l'avez acquise, pensiez-vous un jour ajouter un logement supplémentaire à votre maison ?
		Où résidiez-vous auparavant ? Avec qui ? Habitez-vous votre maison, un appartement en location, un appartement en condominium ? Où cette maison (ce logement) était-elle située (distance d'avec la résidence actuelle) ? Étiez-vous locataires ou propriétaires alors ?
		Quelle proportion de vos revenus dépensiez-vous pour votre logement avant de commencer la cohabitation ? (La réponse peut être donnée en chiffres absolus par mois, par année, ou en pourcentage)

THÈMES ET DIMENSIONS	VARIABLES	QUESTIONS À POSER
2. PROXIMITÉ GÉOGRAPHIQUE ET AFFECTIVE ET TRANSFERTS ENTRE GERMAINS ET ENTRE PARENTS EN LIGNE DIRECTE	2.1. Identification des germains	Combien avez-vous de frères et sœurs (fils et filles) ? Quel âge ont-ils ? ont-elles ?
	2.2. Situation familiale actuelle des germains (des enfants)	Ont-ils des conjoints ? Des enfants ?
	2.3. Lieu de résidence actuel des germains (des enfants)	Où habitent-ils ?
	2.4. Fréquence des relations avec les germains (autres enfants que ceux avec lesquels on cohabite) et les parents (enfants) avec lesquels on cohabite	Avec quelle fréquence les voyez-vous ou leur parlez-vous (ou courriels) ? Pour chacun (e) : <ul style="list-style-type: none"> ○ plus de trois fois par semaine ? ○ entre une et trois fois par semaine ? ○ entre une et trois fois par mois ? ○ de trois à cinq fois par année ? ○ moins de 3 fois par année ?
	2.5. Intensité des liens avec les germains (autres enfants que ceux avec lesquels on cohabite) et les parents (enfants) avec lesquels on cohabite	Pour chacun(e), diriez-vous que vous en êtes : <ul style="list-style-type: none"> ○ très proche ? ○ assez proche ? ○ plus ou moins proche ? ○ assez éloigné (e) ? ○ très éloigné (e) ?
		En quoi consistent vos rencontres ou vos échanges avec chacun (e) (plusieurs réponses possibles mais pondérées) : <ul style="list-style-type: none"> ○ loisirs en commun ? ○ dîners ou soupers ? ○ échange de services, de coups de main ? ○ garde des enfants ?

THÈMES ET DIMENSIONS	VARIABLES	QUESTIONS À POSER
		<ul style="list-style-type: none"> autres ? - (indiquez un % approximatif pour chaque catégorie)
	2.6. Intensité des liens avec les parents (enfants) avec lesquels on cohabite	<p>À quel âge avez-vous (vos enfants ont-ils) quitté la (votre) maison de vos parents ?</p> <p>Ont-ils alors continué à vous aider financièrement ou d'autres façons ?</p> <p>Lesquelles ?</p> <p>Était-ce sur une base régulière ou ponctuelle ?</p>
	2.7. Impact de la cohabitation sur liens entre collatéraux et parents en ligne directe	<p>Depuis que vous résidez à proximité de vos parents (enfants), avez-vous noté des changements dans les rapports qu'ils entretiennent avec vos (leurs) frères et sœurs ? Suggestion au besoin :</p> <ul style="list-style-type: none"> fréquence des visites ; fréquence des services rendus ; types de services rendus.
3. RECOURS AUX AIDES EXTÉRIEURES	3.1. Utilisation de services publics, privés ou communautaires	<p>Avez-vous recours à des aides extérieures à la famille (organismes communautaires, services publics, soins privés à domicile, services de garde scolaires, etc.) pour (vous) procurer certains services ou certains soins à vos parents ? À vos enfants ?</p> <p>Lesquelles ? Expliquez.</p> <p>Est-ce que des membres de la famille (vous) procurent certains services ou soins à vos parents ou destinés aux enfants (leur garde par exemple) ?</p>
4. LA COHABITATION EN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE	4.1. Prise de décision	<p>Quand vous est venue l'idée d'habiter à proximité de vos parents (enfants) ?</p> <p>Comment cette idée vous est-elle venue ?</p> <p>Pour quelles raisons cela vous a-t-il semblé une bonne idée ?</p> <p>Est-ce que votre conjoint (e) était du même avis ?</p> <p>Vos parents (enfant) avaient-ils exprimé le désir de demeurer près de vous ?</p>
	4.2. Démarches réalisées	<p>Racontez-nous par quelles étapes vous êtes passés entre le moment où vous avez eu l'idée de cohabiter et celui où vos parents (enfants) ont emménagé ici : quelles démarches avez vous dû effectuer (obtention de permis, plans</p>

THÈMES ET DIMENSIONS	VARIABLES	QUESTIONS À POSER
		d'architecte, évaluation des coûts, vente de leur maison, etc.) ? À quelles difficultés vous êtes-vous heurtées (financières, architecturales, familiales, émotives) ?
	4.3. Données financières	À combien évaluez-vous votre investissement ? Comment vous êtes-vous arrangés au plan financier pour assumer les frais encourus par l'aménagement du logement supplémentaire ? Les parents paient-ils un loyer?
		Quels frais partagez-vous et lesquels ne partagez-vous pas? (électricité, huile ou gaz, taxes?) Comment vous êtes-vous entendus à cet effet?
		Quelle proportion de vos revenus dépensez-vous pour votre logement depuis que vous cohabitez?
		L'aménagement du logement supplémentaire a-t-il fait varier la valeur de la maison dans l'évaluation municipale?
	4.4. Partage des espaces et tâches liées à la maison	Quels espaces partagez-vous et quels espaces ne partagez-vous pas? Comment vous êtes-vous entendus à cet effet? Quelles tâches d'entretien du terrain et de la maison partagez-vous et lesquelles ne partagez-vous pas? Comment vous êtes-vous entendus à cet effet?
4. LA COHABITATION EN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE (SUITE)	4.5. Influence des règles d'urbanisme concernant le logement supplémentaire	Avez-vous pris une entente particulière avec la municipalité concernant l'utilisation du logement (pour parents uniquement, déconstruire quand ils n'occuperont plus le logement, etc.) ? En quoi les règlements en vigueur dans votre municipalité concernant l'ajout d'un logement supplémentaire ont-ils influencé votre décision ? Comment vous ont-ils aidé (ou nui) dans vos démarches ?
	4.6. Avantages et inconvénients perçus	Quels avantages y voyiez-vous avant d'aménager le logement supplémentaire (financiers, au plan de la proximité, au plan de l'entraide, de la sécurité, de l'accès aux services, etc.) ? Quels avantages y voyez-vous maintenant ?

THÈMES ET DIMENSIONS	VARIABLES	QUESTIONS À POSER
		Quels inconvénients appréhendiez-vous avant d'aménager le logement supplémentaire (financiers, au plan de l'intimité, d'éventuels conflits interpersonnels, de l'entraide, de la sécurité, de l'accès aux services, etc.) ? Quels inconvénients voyez-vous maintenant ?
	4.7. Impacts sur temps sociaux	Votre emploi du temps (travail, famille, loisirs et activités sociales, temps dédié à des activités personnelles) a-t-il été modifié depuis que vous habitez près de vos parents (enfants) ? Dans quel sens ? (Faire décrire une journée typique de semaine, de fin de semaine)
	4.8. Impacts sur espaces sociaux	Y a-t-il des changements par rapport aux lieux où vous passez du temps de travail, de loisir ou à aider vos parents (enfants) depuis que vous cohabitez avec eux (lieu de travail, cliniques médicales, etc.) ?

Université Laval – Département d’anthropologie
Recherche sur la cohabitation intergénérationnelle dans les banlieues de Québec
Grille de collecte des données auprès de parents de ménages non co-résidents
Juillet 2002

QUESTION PRÉALABLES :

Âge et sexe de l’informateur ou informatrice ;

Adresse et quartier ;

Rapide description de la résidence (maison ou appartement, grandeur, nb de pièces, location ou propre) ;

Localisation de sa résidence par rapport à celle des parents (distance, quartiers).

THÈMES ET DIMENSIONS	VARIABLES	QUESTIONS À POSER
1. DONNÉES SUR LES MEMBRES DU MÉNAGE DES INFORMATEURS	1.1. Composition du ménage	Quelles sont les personnes qui résident dans le même logement que vous actuellement (préciser leur sexe et leur âge) ?
	1.2. Formation professionnelle	Quel est votre diplôme le plus élevé (spécialité s’il y a lieu) ? Avez-vous réalisé d’autres études, suivi des formations spécialisées ? Lesquelles ?
	1.3. Trajectoire d’emploi	Quelle est votre occupation principale ? Celle de votre conjoint (e) ? Celle de vos enfants ?
		Quels emplois avez-vous occupé dans le passé (préciser la période si possible) ? Quels emplois votre conjoint(e) a-t-il (elle) occupés dans le passé ?

THÈMES ET DIMENSIONS	VARIABLES	QUESTIONS À POSER
2. PROXIMITÉ AFFECTIVE ET TRANSFERTS ENTRE GERMAINS ET ENTRE PARENTS EN LIGNE DIRECTE	2.1. Fréquence des relations avec les germains et les parents qui cohabitent	Avec quelle fréquence voyez-vous ou parlez-vous (ou courriels) à votre frère (sœur) et sa famille et vos parents ? Pour chacun (e) : <ul style="list-style-type: none"> o plus de trois fois par semaine o entre une et trois fois par semaine o entre une et trois fois par mois o de trois à cinq fois par année o moins de 3 fois par année
	2.2 Intensité des liens avec les germains et les parents qui cohabitent	Pour chacun(e), diriez-vous que vous en êtes <ul style="list-style-type: none"> o très proche o assez proche o plus ou moins proche o assez éloigné (e) o très éloigné (e)
		De quoi sont faites vos rencontres ou vos échanges avec chacun (e) (plusieurs réponses possibles mais pondérées) : <ul style="list-style-type: none"> o loisirs en commun ? o dîners ou soupers ? o échange de services, de coups de main ? o garde des enfants ? o autres ? - (indiquez % approximatif pour chaque catégorie)
		À quel âge avez-vous quitté la maison de vos parents ? Ont-ils alors continué à vous aider financièrement ou d'autres façons ? Lesquelles ? Était-ce sur une base régulière ou ponctuelle ?
3. LA COHABITATION EN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE	3.1. Prise de décision	Comment avez-vous réagi à l'idée que vos parents cohabitent avec votre frère (sœur) et sa famille ? Pour quelles raisons cela vous a-t-il semblé une bonne (mauvaise) idée ? Est-ce que vos autres frères et sœurs étaient du même avis ?
	3.2. Avantages et	Quels avantages y voyiez-vous (pour vos parents, votre frère (sœur) et sa famille et

THÈMES ET DIMENSIONS	VARIABLES	QUESTIONS À POSER
	inconvénients perçus	vous-mêmes et votre famille) avant que vos parents emménagent dans leur maison partagée (financiers, au plan de la proximité, au plan de l'entraide, de la sécurité, de l'accès aux services, etc.) ? Quels avantages y voyez-vous maintenant ?
		Quels inconvénients appréhendiez-vous avant qu'ils emménagent (financiers, au plan de l'intimité, d'éventuels conflits inter-personnels, de l'entraide, de la sécurité, de l'accès aux services, etc.) ? Quels inconvénients voyez-vous maintenant ? Feriez-vous la même chose, cohabiter avec vos parents ?
	3.3. Impacts sur temps sociaux	Votre emploi du temps (travail, famille, loisirs et activités sociales, temps dédié à des activités personnelles) a-t-il été modifié depuis que vos parents et votre frère (sœur) partagent une même maison ? Dans quel sens ? (Faire décrire une journée typique de semaine, de fin de semaine)
	3.4. Impacts sur espaces sociaux	Y a-t-il des changements par rapport aux lieux où vous passez du temps de travail, de loisir ou à aider vos parents (enfants) depuis que vos parents et votre frère (sœur) partagent une même maison (lieu de travail, cliniques médicales, etc.) ?

ANNEXE 2

ILLUSTRATIONS : MAISONS AVANT/APRÈS L'AJOUT D'UN LOGEMENT

ILLUSTRATION 1

Bungalow (avant modification)

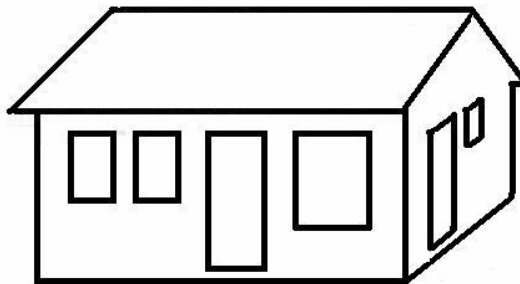


ILLUSTRATION 2

Ajout à l'étage
Le bungalow devient cottage

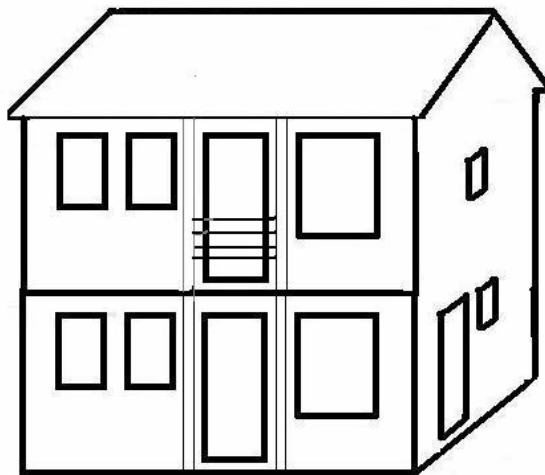


ILLUSTRATION 3
Ajout latéral à un bungalow

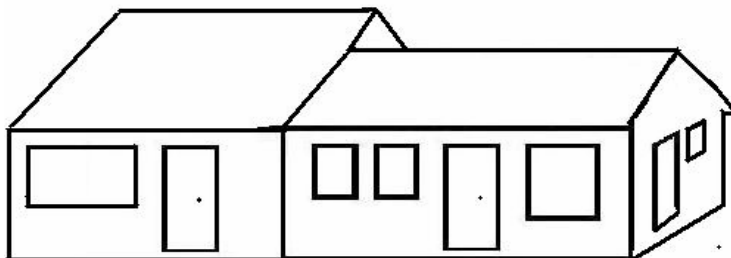


ILLUSTRATION 4
Maison construite avec deux logements
en vue d'une cohabitation intergénérationnelle



La porte d'entrée principale mène à l'un ou l'autre des logements

ILLUSTRATION 5
Cottage avec garage (avant modification)

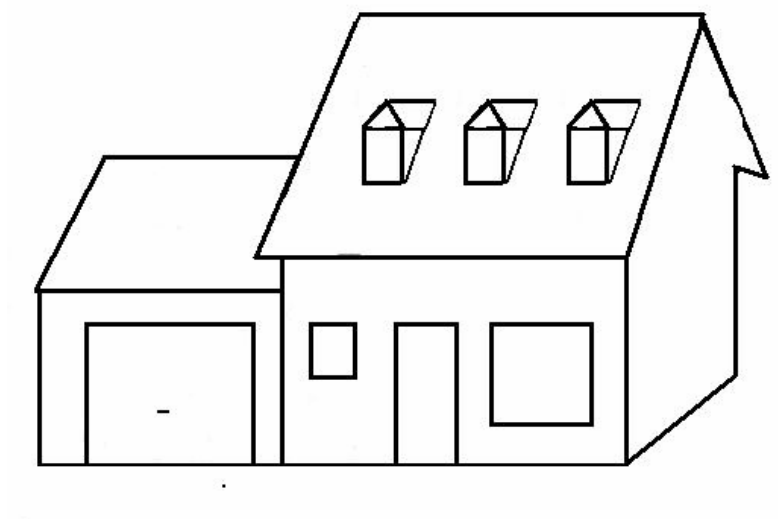
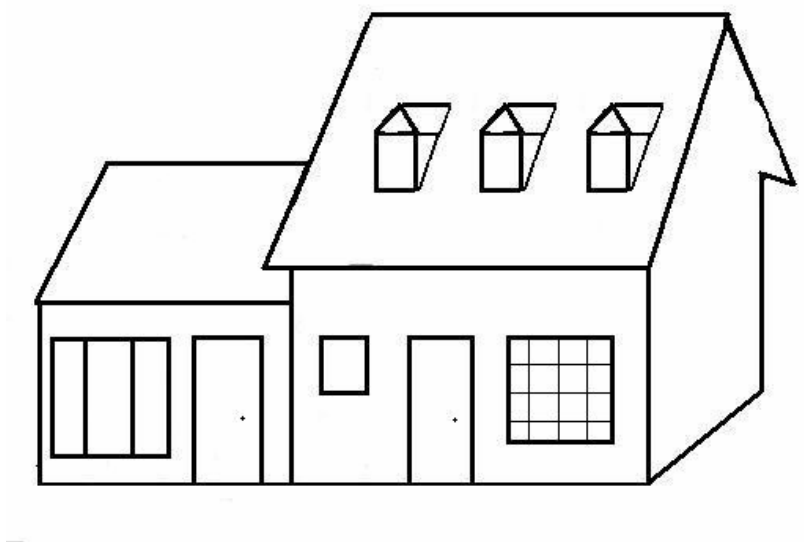


ILLUSTRATION 6
Le garage est transformé en logement d'appoint



BIBLIOGRAPHIE

- ATTIAS-DONFUT, C. 1997. Les cycles d'échanges entre trois générations. *Lien social et politiques*, 38 : 113-122.
- BONVALET, C. 1997. Sociologie de la famille, sociologie du logement : un lien à redéfinir. *Sociétés contemporaines*, 25 : 25-44.
- CONSEIL DES AÎNÉS. 2001. L'habitat des aînés, 40-59 in *La Réalité des Aînés Québécois*, 2ième édition, Sainte-Foy, Les Publications du Québec.
- DUBÉ, G. et H. STEVEN. 1998. À Blainville: Miser sur les maisons intergénérationnelles. *Municipalité*, octobre-novembre : 14-15.
- DUBUC, A. 2000. La maison intergénérationnelle gagne en popularité, *Les Affaires*, Cahier spécial B12, mars.
- GAGNON, M. 1998. La loi permet maintenant d'aménager un deuxième logis, *La Presse*, 10 septembre, p. A11.
- GIDDENS, A. 1994. *Les conséquences de la modernité*. Paris, L'Harmattan.
- GIGUÈRE, M. 2001. Bientôt à Duberger, des maisons pour deux ou trois générations, *Le Soleil*, 27 janvier, p. A11.
- LAVOIE, J.- P. 2000. *Familles et soutien aux parents âgés dépendants*. Paris/Montréal: L'Harmattan.
- LEINWAND, S. et C. DESPRÉS. 1999. Analyse des accomodements réglementaires actuels en rapport avec le logement supplémentaire de banlieue, Québec, SHQ.
- MALTAIS, D., S. ROBICHAUD, A. SIMARD, M. TRUCHON et A. GIRARD. 2000. *Vivre à domicile ou en résidences privées : un défi pour les aînés et les intervenants*. Société canadienne d'hypothèques et de logement.
- MARCIL, A. 1999. Vers une diversité de formules de logements pour un Québec vieillissant, dans R. Verret, *L'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population*, SHQ, Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche : 9-15.
- MARTIN, C. 2002. Solidarités familiales : l'illusion du renouveau, 107-112 in J.-F. Dortier (dir.), *Familles. Permanence et métamorphoses*. Auxerre, Éditions Sciences Humaines.
- MCCONNELL, S. R. et C. E. USHER. 1980. *Intergenerational House-sharing. A Research Report and Resource Manual*. Los Angeles, Ethel Percy Andrus Gerontology Center, University of Southern California Press. 52 p.

- MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES, Sport et Loisir du gouvernement du Québec. 2002. Tableau de la population des arrondissements, année 2002. Site internet situé à l'adresse http://mamm.gouv.qc.ca/organisation/orga_stru_donn_tabl_arro.htm, consulté le 15 décembre 2003.
- MORIN, A. 2000. Les familles providences, *L'actualité*, 25 : p. 26.
- PAQUET, M. 1999. *Logique familiale de soutien auprès des personnes âgées dépendantes. Une étude exploratoire sur le recours aux services*. Service de recherche, Direction de la santé publique, Régie régionale de la santé et des services sociaux de Lanaudière.
- PRATTE, A. 1997. Le bungalow réinventé, *La Presse*, 15 novembre, p. B4.
- RENAUD, F. 1999. Logement et vieillissement : une révolution...tranquille ! *Le Gérontophile*, 21 (1) : 11-13.
- RODRÍGUEZ, L. 2001. Étude sur la satisfaction des utilisateurs à l'égard des choix de logements pour les canadiens âgés. Le point en recherche, Série socio-économique, SCHL-CMHC, no. 83.
- SERVICE D'URBANISME, VILLE DE SILLERY. 1995. Abordabilité et Choix Toujours, Projet de rationalisation du processus d'approbation, Maintien et abordabilité versus les grandes résidences. En ligne, consulté le 24 octobre 2003 à l'adresse <http://www.google.ca/search?q=cache:UrrF5p8pWGQJ:www.actprogram.com/francais/pdf/!act6f.pdf+r%C3%A8glement+d%27urbanisme+Sillery&hl=en&ie=UTF-8>.
- SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. 1999. Plan stratégique 2000-2003.
- VERRET, R. 1999. Cohabitation et logement supplémentaire : résultats d'un sondage d'intentions, dans *L'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population*, SHQ, Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche : 25 – 34.
- WELL, E. 1996. Plan de cohabitation entre les générations; Rimouski n'oublie pas ses aînés, *Le Soleil*, 16 mai, p. A5.